

Årsberetning NBBL 2022

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

Boligbyggelagenes hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for medlemmene. NBBLs hovedoppgave er å bidra til at boligbyggelagene kan oppfylle formålet. Styret har fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår nøye og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser i 2022.

Ved inngangen til '22 forventet vi at flere års covid-usikkerhet ble avløst av vekst i økonomien og stabile rammer rundt boligbygging og oppgradering – og normalisering av NBBLs interessepolitiske arbeid – til tross for høye energipriser og ustabile verdikjeder.

Russlands brutale angrep på Ukraina og den grusomme krigen som fortsatt pågår betyr en historisk internasjonal ustabilitet vi ikke har opplevd på generasjoner. Ustabiliteten slår inn i alle sektorer og alle deler av norsk økonomi. Det betyr galopperende energipriser, fortsatt pressede verdikjeder, de-globalisering av internasjonal produksjon og handel, ustabile råvarepriser og historisk høy innenlandsk inflasjon. Dette sammen med lenge varslede rentehevinger og fortsatt økte byggekostnader ga utover i '22 negativ utvikling i boligsalg og igangsetting, og fallende boligpriser.

For NBBL, som boligbyggelagenes interesseorganisasjon, skjerper dette bildet og effektene i norsk økonomi kravene til våre tjenester og politisk arbeid for rammevilkår som sikrer høy og stabil boligbygging, høy rehabiliteringstakt og folks mulighet til å eie sin egen bolig.

I 2022 godkjente styret en investeringsstrategi for den frigjorte kapitalen etter salget av eiendommen Øvre Vollgate 11. Leieavtale om fremtidige kontorlokaler ble inngått, og flytting skjer i mars/april 2023. NBBL igangsatte nye strategiske satsingsprosjekter i tråd med strategien innenfor rammer fastsatt av styret, satsninger som setter kursen for NBBL og boligbyggelagene frem til 2030.

NBBL har hatt høy aktivitet gjennom året. Arbeidet for økt gjennomslag og synlighet i tråd med NBBLs strategi, er forsterket inn i siste del av strategiperioden til '24. NBBL har styrket samarbeidet med andre aktører. Administrerende direktør ble i februar utnevnt som medlem av den regjeringsoppnevnte Energikommisjonen, som av ga sin innstilling 1. februar 2023.

NBBL har videreutviklet en tydeligere rolle som forbrukertalsperson for borettslag og sameier. NBBL doblet egne arrangementer og deltagelse i andres debatter under Arendalsuka. Omleggingen til bruk av digitale kanaler som var nødvendig under koronapandemien videreføres ved at mange av NBBLs kurs og arrangementer tilbys i digital form eller hybrid. Dette har økt omfanget og deltagelsen.

Interessepolitisk arbeid

I 2022 oppnådde NBBL en rekke interessepolitiske gjennomslag innenfor flere politikkområder.

NBBLs interessepolitiske arbeid handler om å skape gode og forutsigbare rammevilkår for boligbygging og boligforvaltning. Borettslag og sameier må sikres et godt regelverk som balanserer beboernes behov, samt et stabilt og trygt bomiljø. De viktigste sakene vi har jobbet med i 2022 er samlet i tabellen under. Her redegjør vi for prioriterte aktiviteter og målsetninger, og vurderer resultater i hele strategiperioden.

NBBLs advokatvirksomhet holdt høy aktivitet i 2022 til tross for redusert kapasitet pga. sykemelding. Det har vært mange henvendelser og en rekke oppdrag for boligbyggelagene, og stadig flere bidrag fra advokatene i NBBLs interessepolitiske arbeid.

Styrets interessepolitiske prioriteringer for landsmøteperioden 2022-2023 er:

Rammebetingelser som bidrar til høy og stabil boligbygging

- a. Rammebetingelser som bidrar til oppgradering av eksisterende boliger, herunder tiltak for klima, miljø, innovasjon og teknologi som gir økt produktivitet og nødvendig omstilling av norsk økonomi
- b. Flere må få muligheten til å etablere seg i egen bolig

Hvordan måler vi resultater?

Å måle resultater av politisk arbeid er sammensatt av flere grunner:

- Ofte er seire resultat av samarbeid i allianser
- Blanke seire er mindre vanlig enn gode eller halvgode kompromisser
- Delseire er regelen snarere enn unntaket i beslutningsprosesser som strekker seg over flere år
- Tap i første runde kan snus til seier i neste, eksempelvis i forbindelse med regjeringsskifter
- Noen saker er tapt før arbeidet starter, men innsatsen er en viktig markering av samhold og synlighet

Politiske seire eller tap er ofte mer sammensatte enn disse fem punktene. Administrasjonen har valgt å rapportere resultatene på følgende måter:

- Politisk gjennomslag i større eller mindre grad
- Agendasetting uten gjennomslag, eksempelvis ved støtte fra deler av Stortinget
- Synlighet for boligbyggelagens interesser og agendaer.

Interessepolitiske konklusjoner 2022

Til tross for mange politiske gjennomslag i '22 må NBBL notere flere tilbakeslag i statsbudsjett '23 i Husbankens ordninger, blant annet kutt og avviklinger av tilskuddsordninger i Husbanken, inkludert til heis.

- NBBL gjennomslag i 2022:
 - Bedre skatteregler for boligetableringsmodeller ble gjennomført i '22.
 - Fra og med '22 ble boligbygging innført som viktig hensyn i plan - og bygningsloven.
 - NBBL bidro til å stoppe Finanstilsynets forslag om betydelig innstramming av utlånsforskriften. Forskriften ble i hovedsak videreført.
 - Mer ENØK og lokal energiproduksjon i bygg fikk gjennombrudd i tverrpolitiske vedtak i Stortinget høst '22. Dette forsterket NBBLs viktige seire i Energi-kommisjonen.

- I Energikommisjonen lykkes NBBL langt bedre enn forventet å løfte energieffektivisering og lokal energiproduksjon i bolig og bygg opp som *raskeste* tiltak for en betryggende kraftbalanse frem til 2030.
- Bedre vilkår for sol på taket i borettslag og sameier ble politisk vunnet '21, og i '22 presset NBBL frem ny forskrift som trolig er på plass medio '23.
- NBBL oppnådde politisk gjennomslag for at husholdningskunder som kjøper varme fra nærvarmeanlegg får strømstøtte på lik linje med fjernvarmekunder, men den praktiske gjennomføringen ble av regjeringen utsatt til '23.
- Etter at NBBL vant - mot nettselskapene - ny nettleie som fremmer lokal produksjon av energi, bidro NBBL '22 til god praktisk innføring og kommende evaluering av ny ordning.
- NBBL fikk en viktig delseier da Vista Analyse - på oppdrag fra NVE - foreslo at prisen på fjernvarme skal knyttes til varmepumper, ikke prisen på strøm.
- NBBL har ledet an i bransjesamarbeid om gode standardkontrakter for "leie-til-eie" og "deleie" som presenteres innen sommer '23.
- Med virkning fra 03.01.22. ble reglene endret slik at tillatt andel boliger med «leie til eie» økes fra 15 prosent til inntil 30 prosent.
- NBBL, sammen med medlemmer og Stiftelsesforeningen, bidro til å stagge, men ikke endelig stoppe, KS' forsøk på å oppløse og ta over boligstiftelser der boligbyggelag er medstiftere.
- NBBL og flere medlemmer bidro til at regjeringen fra '23 vil innføre forsøk om såkalte frikommuner, noe som er viktig for raskt og nødvendig boligbygging steder med sterk industrivekst.
- Både på felt som ga gjennomslag og områder uten, kan NBBL notere seg stabilt høy synlighet og evne til å sette dagsorden. Også det er vesentlige resultater.
 - NBBLs boligvennlighetskåring ble lansert i mars, og skapte stor lokal og nasjonal oppmerksomhet ikke bare i media, men også i en rekke møter med kommuner, boligbyggelag og næringslivet. Kåringen er en grunnstein i NBBLs langsiktige arbeid for å skape forbedringer i kommunenes "monopol" på boligregulering. NBBL skal skape konkurranse om forbedringer og regler som gir mer effektive plan og reguleringer.

Prioriteringer, aktiviteter og målsetninger, og resultater i interessepolitisk arbeid i 2022

| Forenkling og effektivisering av rammevilkår for planlegging og bygging | | |
|---|---|--|
| Prioriteringer | Aktivitet og målsetninger | Resultater |
| Kommunenes boligvennlighetskåring | NBBL har utviklet en rangering av i hvilken grad kommunene bidrar til boligplanlegging og boligbygging. Rangeringen er et viktig redskap for NBBL der hensikten er å diskutere kommunenes "monopol" på boligregulering, konkurranse om forbedringer og regler som gir mer effektive plan og reguleringer. | Første kåring gjennomført mars '22. God synlighet i media, mye debatt i møter og påvirkning. |

| Oppgradering - energieffektivisering og tilgjengelighet i eksisterende boliger | | |
|---|--|--|
| Prioriteringer | Aktivitet og målsetninger | Resultater |
| Bedre vilkår for oppgradering av eksisterende borettslag og sameier | NBBLs målsetninger: Borettslag og sameier må være egen målgruppe i Enova med kartleggingsstøtte og investeringsstøtte. Arbeidet for å forsterke disse målsetningene inkluderte omfattende påvirkning mot regjeringen, Stortinget, Enova og Husbanken sammen med "energinettverket" | Gjennomslaget i '21 for egen målgruppe i Enova, kartleggingsstøtte og målet om investeringsstøtte, ble i '22 forsterket av viktige gjennomslag i Stortinget om mer ENØK og lokal energiproduksjon i bygg. Statsbudsjett '23 leverte imidlertid ikke midler, som er målet senest i '24. |
| Energikommisjonen | NBBLs målsetning: NBBL ble medlem av kommisjonen. Mål om at energieffektivisering og lokal energiproduksjon i bygg og boliger er en viktig del av mandatet, og kommisjonens anbefalinger til Regjeringen. | NBBL oppnådde at energioppgradering og lokal produksjon i bygg ble en sentral del av anbefalingene, og som gir mest ny kraft raskest til kraftbalansen. |
| Strømstøtteordning | Målsetning: Husholdninger i borettslag og sameier må få støtte på lik linje med eneboliger når det gjelder støtte til fellesmålt strøm. | NBBL fikk gjennomslag i slutten av '21 og lykkes i praktisk gjennomføring inn i '22. |
| Strømstøtte til nærvarmeanlegg | Målsetning: Husholdningskunder som kjøper varme fra nærvarmeanlegg får strømstøtte på lik linje med fjernvarmekunder. | NBBL fikk gjennomslag, men praktisk løsning er ikke etablert av regjeringen enda. |
| Ny modell for nettleie strøm - '21 og '22 | NBBLs målsetning var at NVE/RMEs forslag til ny nettleie, med høye fastledd og prising av effektbruk ikke skulle falle urimelig ut for sluttbrukere i husholdninger, borettslag og sameier. | NBBL og flere organisasjoner for sluttbrukere inngikk kompromiss med nettselskapene om en ny nettleiemodell. |

| | | |
|--|--|--|
| Pris på fjernvarme | NVE ga Vista Analyse oppdrag å utrede ny pris på fjernvarme. NBBL deltok i referansegruppen der målet var å legge premisser som ledet til ny pris på fjernvarme. | NBBL lykkes da Vista Analyse foreslo at prisen på fjernvarme ikke lenger skal knyttes til strøm, men til beste og rimeligste tilgjengelige teknologi (= lokale varmpumper). NVEs kommende anbefaling til OED, og OEDs vurdering, gjenstår å påvirke. |
| Delingsordning for solstrøm i borettslag og sameier | NBBL fulgte opp tidligere regjeringsbeslutning om fritak for nettleie og elavgift for egenprodusert solstrøm. Mål: innføring fra 01.01.22. NVE/RMEs forslag til forskrift på høring i '22 ble møtt med motstand fra enkelte nettselskaper. | Forskrift ble ikke innført som varslet 01.01.23. NBBL presset på for iverksetting i '23. |
| Statsbudsjett '23 | NBBL jobbet for å styrke Husbanken, inkludert styrking av tilskuddsordninger som f-eks til heis. | Statsbudsjett '23 ga flere kutt og avviklinger av tilskuddsordninger i Husbanken, inkludert til heis. Deler av tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem ble opprettholdt etter forliket med SV. |
| Boligetablering | | |
| Prioriteringer | Aktivitet og målsetninger | Resultater |
| Utlånsforskrift | Finanstilsynet foreslo en betydelig innstramning av gjeldene forskrift. NBBL gikk inn for en videreføring. | Foreslåtte innstramninger ble ikke gjennomført. Stress-test låntaker redusert fra 5 - 3 %. |
| Nettverk for boligkjøpsmodeller | NBBL bidrar til å sette dagsorden og føringer for nettverkets arbeid. | Viktig lovarbeid igangsatt. |
| Bransjesamarbeid om standardkontrakter for "leie-til-eie" og "deleie" | NBBL har deltatt i bransjeutvalg sammen med andre sentrale aktører. Etablering av standarder og veiledere innen sommeren 2023. | NBBL har bidratt til godt samarbeid om innhold i standardkontrakter. |
| Innspill til KDD til høring om lovendringer i borettslag og sameier | NBBLs målsetning var å påvirke lovendringer som gir bedre vilkår for boligetterbudsmodeller. | NBBL har oppnådd økt kunnskap om problemstillinger som er aktuelle for lovendring. Gjennomslag blir avgjort våren '23. |

| | | |
|---|--|--|
| Bedre skatteregler i forbindelse med "leie-til-eie"-prosjekter | NBBL jobbet for større muligheter til å etablere "leie til eie"-prosjekter i borettslag. I forbindelse med høring til Statsbudsjett for 2022 argumenterte NBBL for å oppjustere tillatt andel boliger med leie-til-eie-kontrakter utover dagjeldende grense på 15 %. Det er ikke sammenheng mellom grensen på 15 % og reglene om adgangen til å eie bolig i borettslag for juridiske personer, som kan gå opp til 20 % (eller 30 % for stat/kommune o.l.). | Med virkning fra 03.01.22. ble reglene endret slik at tillatt andel boliger med leie til eie økes fra 15 % til inntil 30 %. |
| Skape interesse og kunnskap om boligetaleringsmodeller | NBBLs mål: Økt kunnskap om boligetaleringsmodeller. Avholdt 2 frokostmøter. Det første ga en innføring i de ulike modeller. Det handlet om bankenes rolle og finansiering av modellene. | NBBL lykkes å skape stor interesse, og har markert NBBL som en aktiv aktør på feltet. |
| Ny industri og behovet for rask boligbygging | NBBL, boligbyggelag og kommunene Arendal, Narvik, Mo i Rana, Vefsn og Orkland jobber for frikommunestatus som gi adgang til raskere saksbehandling av plan og reguleringsaker. | Regjeringen går i statsbudsjett '23 inn for økt bruk av frikommuner. NBBL påvirket KDD for konkretisering av dette. Sak ikke avklart |
| Boligforvaltning | | |
| Prioriteringer | Aktivitet og målsetninger | Resultater |
| Bredbånd | NBBLs mål: Mer konkurranse om levering av internettaksess hvor borettslag og sameier må ha gode og ufravikelige rettigheter. NBBL i nettverk om åpne nett med bla. Forbrukerrådet, TV2, Mediebedriftenes landsforbund, RiksTV, Huseierne. NBBL i paneldebatt i Arendalsuka og skrevet artikler om temaet. | NBBL bidro til økt oppmerksomhet |
| Samvirkeanbefalingen | NBBLs mål er god virksomhetsstyring i boligbyggelagene. Samvirkene har laget en anbefaling om medlemsstyring og foretaksledelse i samvirkeforetak og boligbyggelag som skal styrke tillitten og bidra til størst mulig verdiskapning for medlemmene. NBBL kommenterte utkastet og har informert boligbyggelagene om dette arbeidet. | NBBL bidro til anbefalingen, og god kunnskap om anbefaling i boligbyggelagene. |
| Husleieloven | NBBL jobber for en fortsatt balansert husleielov. NBBL har overfor KDD stilt spørsmål ved behovet for større endringer og påpekt rettslige spørsmål i forbindelse med husleielovutvalg der NBBL ønsker å delta. | Kommende mandat, sammensetning, og forslag fra lovutvalg avgjør i hvilken grad NBBL når målet om balansert husleielov. |

| | | |
|---|--|--|
| Inkassoloven | NBBLs mål er at kostnader til inndrivning av felleskostnader dekkes av skyldner, ikke av naboene. Ny inkassolov <i>kan</i> medføre at boligselskapet ikke får dekket inndrivelseskostnader av skyldneren. NBBL og boligbyggelagenes inkassoselskaper har påvirket Forbrukerrådet for å sikre større forståelse for boligselskapenes rolle. | I hvilken grad NBBLs målsetninger oppnås blir klart når ny inkassolov kommer. |
| Standard Norge | NBBL deltok i Norsk Standards komité for tilstandsanalyse av byggverk og i arbeid for å justere NS 3600 om teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Standarden stiller krav til tilstandsrapporter og må justeres etter ny forskrift om tryggere bolighandel som stiller krav til disse tilstandsrapportene. | Arbeidet pågår. |
| Standard Norge | NBBL deltok i komiteen SN/K 263 "Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova". I 2022 har komiteen brukt mye tid på å utvikle en kontrakt for salg av biloppstillingsplass/parkering. | Arbeidet pågår. |
| Stiftelsesloven | KS foreslo at også stiftelser hvor boligbyggelag var medstiftere skulle kunne oppløses ensidig av vedtak i kommunen. NBBL argumenterte mot forslaget i høringsuttalelse til endringer i stiftelsesloven | Stortinget vedtok at kommuner kan oppløse boligstiftelser, men ikke der boligbyggelag er medstiftere. Stortinget vedtok imidlertid at regjeringen legger frem hjemmel, slik at kommuner ensidig kan oppløse stiftelser der boligbyggelag er medstiftere. NBBL viderefører arbeidet mot slik hjemmel. |
| Standardkontrakter | NBBL oppdaterer løpende juridiske standarddokumentene som brukes av boligbyggelagene. Dette er omfattende arbeid. Total revisjon av vedtekter for borettslag er planlagt ferdig i 2023. | NBBL gjennomførte en større gjennomgang av alle standard-dokumenter. |
| Juridiske oppdrag for boligbyggelagene og deres kunder | Målet med NBBLs juridiske bistand er å bistå boligbyggelagene og deres kunder med spesialkompetanse innenfor boligjussen. | Advokatkontoret hadde høy aktivitet til tross for redusert kapasitet pga. sykmeldinger. I 22: 30-40 rene advokatoppdrag, kursoppdrag både for NBBL og en rekke boligbyggelag, samt en stor mengde juridiske henvendelser pr. telefon og epost som ikke faktureres. |

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Juspraten med boligeksperten | NBBL er boligeksperten innen jus. Målet med juspraten er å holde boligbyggelagenes ansatte og styremedlemmer i boligselskaper oppdatert på aktuell boligjus. | Det var 10 jusprater i 2022, noe som var færre enn foregående år pga. sykmeldinger. |
| NBOs årsmøte og konferanse | NBBL var vertskap for årsmøtet og konferansen og samlet om lag 100 kollegaer. | NBBL leverte en variert og god konferanse som også fokuserte på norske boligpolitiske utfordringer. |

Organisasjonsarbeid

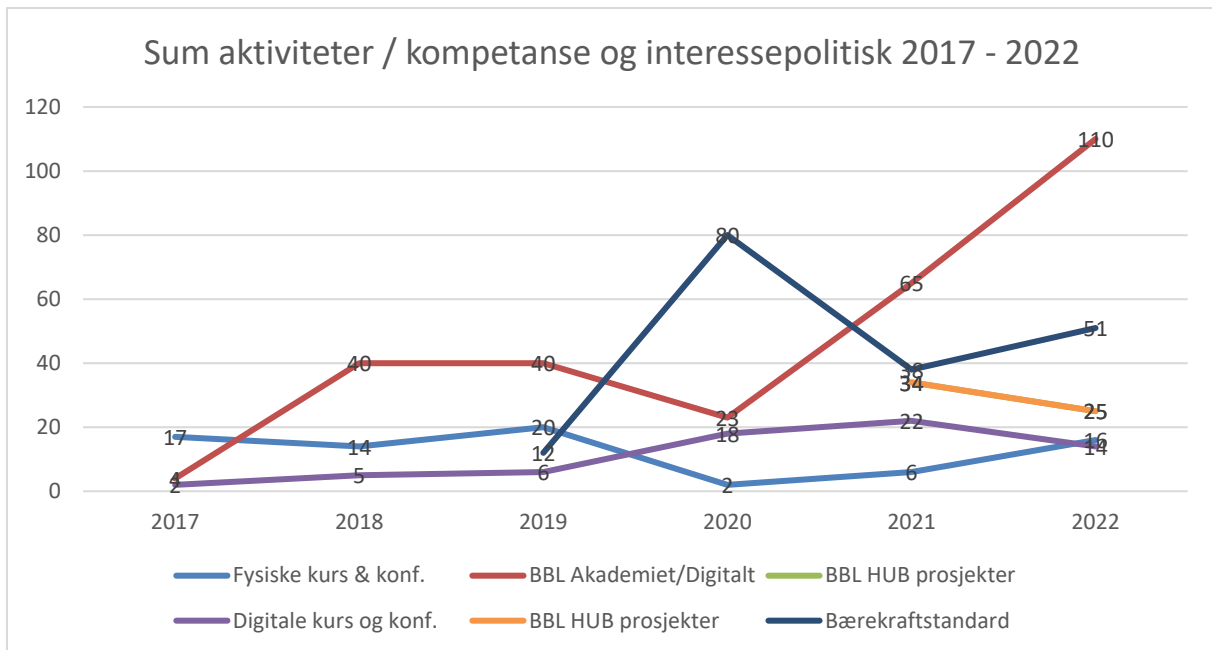
2022 ble året for konsolidering etter at samtlige kompetanseporteføljer er digitalisert. Tjenestene ble løftet inn på en samlet plattform for å sikre bedre Software as a service (SAAS) drift, skalerbarhet og integrasjonskapasitet. Allerede fra høsten 2022 opplevde NBBL at trafikken i løpet av årets siste 5 måneder hadde en massiv vekst.

Det er de strategiske veivalgene med API koblinger til Boligbyggelagenes kjernesystem og prosesser, koblet med strategisk porteføljeforvaltning som har muliggjort at NBBL nå på vegne av, og i flere tilfeller gjennom boligbyggelagene, kan fungere som en innovasjons- og kompetanseleverandør.

Oversiktene under fremstiller overordnet organisasjon- og kompetanseportefølje. Digitalisering og behovsdrevet aktivitetsutvikling basert på kundedrevet problemfokus og prioritering er nøkkelen bak veksten i aktivitetsleveranser.

| Aktivitet | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Fysiske kurs & konf. | 17 | 14 | 20 | 2 | 6 | 16 |
| Digitale kurs og konf. | 2 | 5 | 6 | 18 | 22 | 14 |
| Bærekraftstandard | | | 12 | 80 | 38 | 51 |
| BBL Akademiet/Digitalt | 4 | 40 | 40 | 23 | 65 | 110 |
| Podcaster / webcaster | - | 19 | 35 | 40 | 50 | 24 |
| BBL HUB prosjekter | | | | | 34 | 25 |
| Sum aktiviteter | 23 | 78 | 113 | 163 | 215 | 240 |

Under kan dere se aktivitetsporteføljene fremstilt grafisk. Det jobbes løpende med å sikre god kvalitet i denne oversikten og koblingene mellom denne og andre porteføljer.

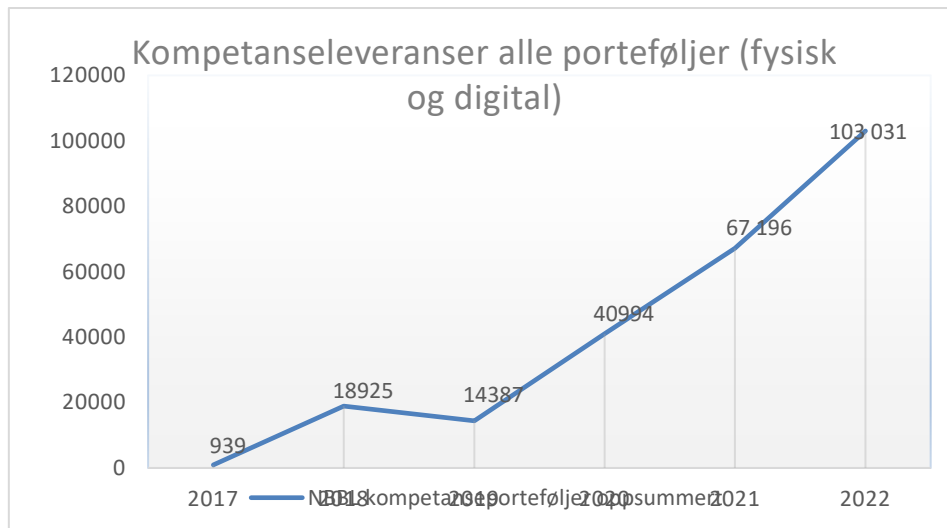


BBL Akademiet utgjør ved utgangen av 2022 en digital e-lærings plattform med 27 kurs og over 190 leksjoner. Med 22 boligbyggelag på plattformen, hvorav 17 benytter seg av e-post utsending via plattformens digitale prosesser, har denne aktivitetsporteføljen blitt en betydelig del av porteføljen. Om vi løfter blikket vil den nær eksplorative veksten i BBL Akademiet og BBL Bærekraft porteføljene fortsette innover i 2023. Utviklingen i siste halvdel 2022 kan tyde på en fortsatt kraftig vekst i 2023.

De digitale kursene og utsendelsesprosessene som er etablert i dette e-læringsverktøyet på de ulike skolene har gjort skreddersydd kompetansepåfyll lett tilgjengelig. Dette har resultert i at boligbyggelagene har opplevd enorme gjennombrudd ved å ta i bruk Akademiet som kompetansekanal.

NBBL jobber systematisk med å forbedre rapporteringen av kompetanseleveranser slik at denne skal gjenspeile utviklingen i kapasitet sett opp mot organisasjonsutviklingen. Selv om statistikken viser formidabel vekst i NBBLs kompetanseleveranser, er vi kun i startfasen av å tilfredsstille behovet for informasjon, kompetanse, kurs, etterutdanning og krediteringer som skissert behov hos boligbyggelagene viser. NBBL har som innovasjons- og kompetanseleverandør gjennomført en stor omstilling slik at vi kan levere med svært begrensede ressurser. I tillegg til videre omstilling for å imøtekomme «mer for mindre» og automatiserte prosesser, raske regulatoriske endringer og brukerbehov, vil organisasjonen fremover måtte fokusere på optimalisering og videreføring av kompetanseporteføljene.

I løpet av ti-årene mellom 2010 og 2019 leverte NBBL ca. 40.000 kompetanseleveranser. I de påfølgende tre årene fra 2020 – 2022 steg dette tallet til over 210.000, med over 100.000 av disse levert i 2022. For 2023 tror vi tallet igjen vil doble seg.



En stor andel av NBBLs arenaer er i dag blitt hybride. Det er færre som deltar fysisk enn før pandemien og mange flere som deltar digitalt. I dag er kanalvalg blitt et viktig strategisk verktøy for å nå frem med så vel interessepolitiske synspunkter som kompetanse innhold.

Kompetanseutvikling – herunder kurs og konferanser


Ved siden av det interessepolitiske arbeidet yter NBBL et omfattende organisasjonsarbeid gjennom kurs og andre tjenester til boligbyggelagene. Arbeidet bidrar til å samle boligbyggelagene og styrke kompetansen i boligsamvirket. I 2022 fremstår NBBL som en digital tjenesteleverandør med omfattende digitale porteføljer. Vi synes det er utrolig moro å få jobbe tett med så mange boligbyggelag for å levere på etterspurt kompetansebehov mot ulike målgrupper.

Den største driveren bak veksten i kompetanseleveranser er drevet frem av suksessen BBL Akademiet. Ved utgangen av 2022 brukte 22 boligbyggelag Akademiet som i dag har hele 27 ulike kurs og 190 leksjoner. Suksessen kan tilskrives at Akademiet i dag er en fullverdig SAAS løsning med SSO og rollestyrt API mot boligbyggelagenes kjernesystemer.

SAAS = software as a service / tjenesteleveranse

SAS = single sign on / autentiseringsløsninger


Alle Kurs



Introduksjonskurs for styremedlemmer i borettslag

Dette er et kurs for deg som er styremedlem i et borettslag. Kurset gjennomgår alle viktige områder og gir deg god innsikt i styrets ansvar og oppgaver.

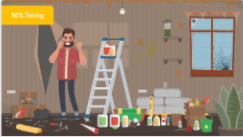
[Les mer](#)



Introduksjonskurs for styremedlemmer i sameier

Dette er et kurs for deg som er styremedlem i et sameie. Kurset gjennomgår alle viktige områder og gir deg god innsikt i styrets ansvar og oppgaver.

[Les mer](#)



Kurs i mislighold for styremedlemmer i borettslag

Hva skal styret gjøre når beboere bryter regler eller ikke oppfyller sine plikter? I dette kurset får du innsikt i muligheter og fremgangsmåte i misligholdsaker.

[Les mer](#)

Akademiet har i løpet av 2022 fulldigitale prosesser for utsending av kurs. De 18 boligbyggelagene som benytter seg av dette verktøyet opplever stor konvertering og får veldig positive tilbakemeldinger fra styremedlemmer og beboere. Verktøyet muliggjør planlegging og automatisert utsending i et Learning Management System som profesjonaliserer dialogen og kompetansefunksjonen.

Oversikt

Siste utsendelser [Se alle utsendelser](#)

| Titel (antall selskaper) | Kurs | Startdato | Løpjoner startet / gjennomført | Status |
|--|---|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Såen bruker du Portalen (alle) | Såen bruker du Portalen | 17.10.2023 02:00 | 1789 | ✔ |
| Horstad sine konflister (alle) | Horstad sine konflister | 17.10.2023 02:00 | 1634 | ✔ |
| Økonomi for styremedlemmer i borettslag (alle) | Økonomi for styremedlemmer i borettslag | 29.08.2023 02:00 | 1001 | ✔ |
| Økonomi for styremedlemmer i sameier (alle) | Økonomi for styremedlemmer i sameier | 29.08.2023 02:00 | 587 | ✔ |
| Bærekraftig forvaltningsstrategi (alle) | Bærekraftig forvaltningsstrategi | 29.08.2023 02:00 | 93 | ✘ |
| Introduksjonskurs for styremedlemmer i borettslag (alle) | Introduksjonskurs for styremedlemmer i borettslag | 23.05.2023 02:00 | 1070 | ✔ |
| Introduksjonskurs for styremedlemmer i sameier (alle) | Introduksjonskurs for styremedlemmer i sameier | 23.05.2023 02:00 | 630 | ✔ |
| Brakerveiledning for bærereffektgruppet (alle) | Brakerveiledning for bærereffektgruppet | 02.05.2023 02:00 | 93 | ✘ |
| Kurs i mislighold for styremedlemmer i borettslag (alle) | Kurs i mislighold for styremedlemmer i borettslag | 25.04.2023 02:00 | 1182 | ✔ |
| Kurs i mislighold for styremedlemmer i sameier (alle) | Kurs i mislighold for styremedlemmer i sameier | 25.04.2023 02:00 | 699 | ✔ |
| Kurs for beboere i borettslag (alle) | Kurs for beboere i borettslag | 25.04.2023 02:00 | 9745 | ✔ |
| Kurs for beboere i sameier (alle) | Kurs for beboere i sameier | 25.04.2023 02:00 | 4259 | ✔ |
| Såen bruker du Portalen (alle) | Såen bruker du Portalen | 21.03.2023 01:00 | 1769 | ✔ |
| Hviteberg (alle) | Hviteberg | 21.03.2023 01:00 | 54 | ✔ |
| Introduksjon til HVS (alle) | Introduksjon til HVS | 07.03.2023 01:00 | 1830 | ✔ |
| Introduksjon til GDPR (alle) | Introduksjon til GDPR | 07.03.2023 01:00 | 59 / 51 | ✘ |
| Auhoide generalforsamling i et borettslag (alle) | Auhoide generalforsamling i et borettslag | 07.03.2023 01:00 | 4 / 4 | ⚠ |
| Auhoide årsmøte i et sameie (alle) | Auhoide årsmøte i et sameie | 07.03.2023 01:00 | 9 / 8 | ⚠ |
| Såen bruker du Portalen (alle) | Såen bruker du Portalen | 31.01.2023 01:00 | 864 / 716 | ✘ |
| Kurs for beboere i borettslag (alle) | Kurs for beboere i borettslag | 08.11.2022 01:00 | 10284 / 9604 | ✔ |
| Kurs for beboere i sameier (alle) | Kurs for beboere i sameier | 08.11.2022 01:00 | 5088 / 4699 | ✔ |
| Økonomi for styremedlemmer i borettslag (alle) | Økonomi for styremedlemmer i borettslag | 27.09.2022 02:00 | 1377 / 1336 | ✔ |

Statistikkfunksjonen er også tilgjengeliggjort for å lette rapportering. Dette sikrer god innsikt i bruk og øker forståelse av hva ulike målgruppen ønsker seg. Slik at innholdsutviklingen kan rettes mot forbedret innsikt.

Statistikk

Alle

| | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| LEKSJONER STARTET | LEKSJONER FULLFØRT | GJENNOMFØRINGSGRAD |
| 29732 | 28259 | 95% |

Styreskolen

| Kurs | Målgruppe | Deltakere | Leksjoner (startet/fullført) | Fullført |
|---|--------------------|-----------|------------------------------|----------|
| Introduksjonskurs for styremedlemmer i borettslag | Borettslag | 424 | 11 (2845 / 2792) | 98% |
| Introduksjonskurs for styremedlemmer i sameier | Sameie | 253 | 11 (1697 / 1679) | 99% |
| Kurs i mislighold for styremedlemmer i borettslag | Borettslag | 96 | 7 (537 / 530) | 99% |
| Kurs i mislighold for styremedlemmer i sameier | Sameie | 37 | 7 (220 / 219) | 100% |
| Økonomi for styremedlemmer i borettslag | Borettslag | 373 | 7 (2047 / 2006) | 98% |
| Økonomi for styremedlemmer i sameier | Sameie | 220 | 7 (1190 / 1162) | 98% |
| Introduksjon til HMS | Borettslag, Sameie | 129 | 12 (1070 / 1065) | 100% |
| Avholde generalforsamling i et borettslag | Borettslag | 6 | 4 (24 / 24) | 100% |
| Avholde årsmøte i et sameie | Sameie | 6 | 4 (9 / 8) | 89% |
| Sånn bruker du Portalen | Borettslag, Sameie | 419 | 12 (2041 / 1833) | 90% |
| Hvordan løse konflikter | Borettslag, Sameie | 62 | 8 (385 / 382) | 99% |
| Råd til styret ved oppussing | Borettslag, Sameie | 5 | 12 (50 / 50) | 100% |

Beboerskolen

| Kurs | Målgruppe | Deltakere | Leksjoner (startet/fullført) | Fullført |
|-------------------------------|------------|-----------|------------------------------|----------|
| Kurs for beboere i borettslag | Borettslag | 2299 | 9 (10881 / 10217) | 94% |
| Kurs for beboere i sameier | Sameie | 1229 | 9 (5436 / 5036) | 93% |

Under følger NBBLs foreløpige prinsipper for utvikling av innhold.

| | | | |
|--|--|---|---|
| <h3>Styreskolen</h3>  <p>Kurs med viktig informasjon som støtter styret i deres arbeid. Kursene skal være generiske slik at alle BRL og alle SAM styremedlemmer kan bruke dem</p> | <h3>Beboerskolen</h3>  <p>Kurs med viktig informasjon som støtter beboer med deres ansvar og plikter. Kursene skal være generiske slik at alle beboere i BRL og alle SAM kan bruke dem.</p> | <h3>Rådgiverskolen</h3>  <p>Fokus på krav til opplæring i boligbyggelagene. Kursene skal automatisere opplæring, oppfølging og rapportering for å spare tid og penger. Ikke etterutdanning.</p> | <h3>Medlemsskolen</h3>  <p>Kurs med informasjon som støtter (ikke-boende) medlemmer med nyttig informasjon om boligbyggelag og boligselskaper.</p> |
|--|--|---|---|

Satsingsprosjekter

I løpet av 2022 har Styreskolen, BBL Bærekraft og BBL HUBen som del av organisasjonens satsingsprosjekter blitt migrert over på én plattform. Denne konsolideringen er et viktig grep for å sikre at organisasjonen er rigget mot sterk digital vekst gjennom automatisering. På NBBLs landsmøte 2022 kunngjorde vi at Akademiet hadde gjennomført sine første 100.000 gjennomførte kurs. Innen utgangen av året hadde dette tallet steget til 190.000 gjennomførte kurs.

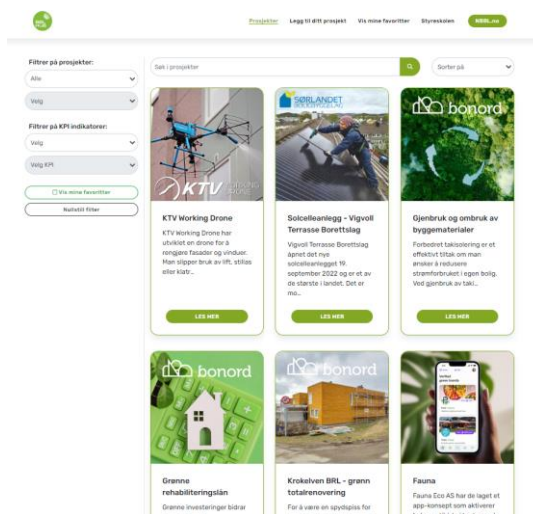
Digitale organisasjonskompetanseporteføljer

- BBL HUB – bærekraftprosjekter for grønn byggtransformasjon
- Boligekspertene –jusprat med NBBLs advokater
- Klar for fremtiden – webcast for BBL HUB
- NBBL Akademiet
 - Kurs, nettverk og webinarer
 - Styreskolen
 - Beboerskolen
 - Rådgiverskolen – rådgiverakademiet
 - Nano-push – nanokurs til styremedlemmer, beboere og rådgivere på e-post
- Bærekraftstandarden
 - Bærekraftregnskap
 - Styrekartlegging med automatisert rapportering
 - Beboerkartlegging med automatisert rapportering
 - Rådgiverkartlegging med automatisert rapportering
 - Konklusjonsrapporter med automatisert rapportering og forslag til hvordan imøtekomme identifiserte behov
 - Baseline dashboard – styringsverktøy for boligselskaper
 - Innstegsmodellen for grønn byggtransformasjon
- Oversikt over nye eiemodeller

BBL HUB – inspirere og lære gjennom deling

BBL HUBen opplever stor pågang av brukere og case. Mer enn 1.100 ansatte i boligbyggelag har vært inne på BBL HUBen for å hente inspirasjon. HUBen har vært tilgjengelig siden 2020 og i 2022 ble antall ferdige case på HUBen doblet fra ca. 30 til 60. I tillegg til HUBen er Nanocast-porteføljen lansert. Dette er intervjuene og pitchene NBBL gjennomfører som ledd i å lage og sikre kvaliteten på BBL HUB prosjektet. Ved utgangen av 2022 var det spilt inn over 70 prosjektintervjuer og pitcher. 140 caster totalt. Disse har fått navnet Klar for fremtiden, en nanowebercast fra NBBL.

I 2022 ble alle casene på BBL HUBen mappet mot indikatorene i bærekraftsregnskapet. På denne måten har vi nå fått et unikt verktøy som gir oss eksempler på hvordan imøtekomme og lukke identifiserte gap i kartleggingene som gjøres igjennom BBL Bærekraft.



Jusprat med boligeksperten – webinarer med NBBLs advokater

Boligeksperten ble videreført som egen kompetanseportefølje i 2022. I Boligeksperten kan du møte NBBLs advokater som synliggjør boligbyggelagens fag og kompetansefelt. Ved utgangen av 2022 ble Jusprat med boligekspertene nummer 50 sluppet.



Bærekraftstandard – bærekraftregnskap for eksisterende bebyggelse

Bærekraftsarbeidet til boligbyggelagene fikk i 2022 levert flere POC prosjekter hvor vi testet ulike hypoteser. I tillegg ble flere MVPer (Enkleste brukbare produkt, eller på engelsk «Minimum Viable Product») levert klart til bruk. Åtte boligbyggelag, som samlet forvalter over 4.000 boligselskaper, er i gang med utrulling av standarden og verktøyet internt.

POC – Baseline. Her testet vi at alle boligselskaper kan få sitt eget styringskort

POC – Energi Potensiale. I dette POCen testet vi om vi kunne skape en digital tvilling av alle byggene i Norge og med denne regne ut hvilket energipotensiale byggene har.

POC – Bærekraftdatasjø. Her testet vi ut om vi kunne få etablert en egen datasjø slik at arbeidet med energiberegninger og styringskort kunne automatiseres.

Disse forprosjektene danner grunnlaget for det som i dag heter Mikro Energi prosjektet. I dette prosjektet vil NBBL på vegne av boligbyggelagene levere et energirådgiververktøy som beregner energipotensiale, energi reduksjon og produksjonspotensialet til et bygg. Slik at kartlegginger til Enova og finansinstitusjoner kan bli en integrert del av forvaltningen levert gjennom boligbyggelagens egen Bærekraftsstandard for eksisterende bebyggelse.

Med de målsettingene boligbyggelagene har skissert for det kommende året, kan det se ut som de vil levere opp mot 1.000 ulike kartlegginger gjennom verktøyet i 2023.

Kommunikasjon og synlighet i media

For en interessepolitisk organisasjon som NBBL er synlighet i media viktig for å øke sjansen til politiske gjennomslag. Fra 2018 til og med 2021 var synlighet i media en egen satsing som styret ønsket for NBBL. I 2022 fortsatte NBBL arbeidet med synlighet i media, selv om satsingsprosjektet er avsluttet.

2022 var et år med redusert bemanning i kommunikasjonsavdelingen, og 3 måneder uten sjeføkonom som er den nest mest brukte talsperson i media. Til tross for det fikk NBBL lik plassering i redaksjonell synlighet i media sammenlignet med andre boligorganisasjoner som året før.

Årsanalyse fra Retriever viser at NBBL har levert på styrets ønske om å være en av de tre mest synlige organisasjonene i boligsektoren.

- NBBL kom på tredje plass i antall oppslag sammenlignet med bransjen
- NBBL var den organisasjonene som hadde størst synlighet i medieoppslagene
- «Boligmarkedet» var det tema vi hadde flest medieoppslag om, med «Regulatorisk/politisk» som en god nummer to. «Boligbygging» var det tredje mest synlige tema for NBBL, etterfulgt av «Ungdom og bolig»
- Bård Folke Fredriksen var den mest brukte talsperson, etterfulgt av Christian Frenghstad Bjerknes (sluttet 31.6), deretter Hilde Karoline Midsem, NBBLs nye sjeføkonom (startet 1.11)
- NBBLs PR-score i 2022 var 5,7%, det samme som i 2021. Gjennomsnittlig PR-score* for alle oppslag gir et totalinntrykk av hvordan NBBL framstår i mediebildet.

(*PR-Score måles på en skala fra -10 til +10, der alt over +3 defineres som bra. Score vurderes ut fra tendensen i innholdet, leser-, lytter- og seertall, samt treffscore som er hvor stor rolle NBBL spiller i oppslaget).

E24 | [Se mer →](#)

NBBL: Fire av ti tror på videre boligprisfall det neste året

Tall fra NBBLs boligmarkedsbarometer for november viser at 40 prosent tror på videre boligprisfall de neste tolv månedene.



40 prosent tror på videre boligprisfall de neste tolv månedene. Foto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

Av NTB

Faksimile: NTB sak om NBBLs Boligmarkedsbarometer som ble publisert i ulike medier, her fra E24

I 2022 hadde vi to større kommunikasjonsleveranser i samarbeid med spesielt avdeling for interessepolitikk og jus. **Boligvennlighetskåringen** i mars, og **Førstehjemindeksen** i november/desember. Disse to produktene har gitt god synlighet i media, både for boligbyggelagene som ble med, og for NBBL.

Spesielt Førstehjemindeksen har vært et tett samarbeid mellom boligbyggelagene og NBBL. Den har gitt i underkant av 100 medieoppslag, hvor omtrent halvparten av disse er med utgangspunkt i lokale pressemeldinger fra boligbyggelagene. Det har vært store forskjeller i hvordan boligbyggelagene har valgt å være med på dette.

Oslo | Bolig

Oslo på bunnen av boligbyggekåring

Kristiansand er kåret til Norges beste kommune for boligbygging. I motsatt ende av skalaen kaprer Oslo en uslåelig jumboplass.



Løren er et av Oslos desidert største boligområder. Men i en fersk rangering kommer Oslo ekstremt dårlig ut n...

Foto: Hans O. Torgersen

Forsiden Vink Podkast Utforsk Innstillinger

Faksimile fra Aftenposten: Redaksjonell sak om NBBLs boligvennlighetskåring i Aftenposten



Skjermdump fra NRK: Førstehjemindeksen ga NBBL og Bård Folke Fredriksen deltagelse på Dagsnytt18

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 22 ansatte, 13 kvinner og 8 menn. 2 av de ansatte, hhv 1 kvinne og 1 mann, er fullt ut utleid for arbeid i nærstående selskaper og jobber således ikke for NBBL direkte. Ledelsen i NBBL består av 2 kvinner og 3 menn. I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det ved årets slutt 7 ansatte, 4 menn og 3 kvinner.

NBBL skal vektlegge mangfold i organisasjonen og har derfor fokus på likhet i rekrutteringsprosesser. Det er en målsetting å ha medarbeidere av begge kjønn på alle nivåer i konsernet. Ved nyrekruttering er det fokus på å fylle kompetansebehov innenfor virksomhetens mål og strategier. NBBL er kjent med formålet i diskrimineringsloven og tar hensyn til lovens formål i sin personalpolitikk.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

NBBL har avtale med bedriftshelsetjeneste for å ivareta ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i 2022 utgjorde for NBBL 6,6 %. Hvorav langtidsfraværet utgjorde 5,5 %. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært på kun 1,5 % hvorav langtidsfravær utgjør 1,3 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr 31.12.2022 består konsernet av følgende selskaper:

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

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

Alle datterselskaper er 100 % eid.

Andre virksomheter

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

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS
- Samvirkene

Økonomi

NBBL

Årsresultat etter skatt for 2022 for NBBL viser et overskudd på kr 13.992.432. Av dette er kr. 24.000.000 mottatt i konsernbidrag fra NBBL Fulltegningsforsikring. Av mottatte konsernbidrag skal kr. 16.000.000 videreføres til FF Boligsalg som styrking av selskapets kapasitet.

Den ordinære driften av NBBL viser et underskudd på kr. 11.979.193 eksklusiv konsernbidragstransaksjonene og eksklusiv strategiske satsingsprosjekter.

Første del av store strategiske satsingsprosjektene ble startet i 2018 og avsluttet i 2021. I mai 2022 ble andre del av strategiske satsingsprosjekter vedtatt og prosjektene startet. For regnskapsåret 2022 ble det regnskapsført kr. 1.971.625 på prosjektene. Totalt til andre del av satsingsprosjektperioden som varer ut 2024 er det en overordnet ramme på 18,0 MNOK. Ramme for prosjektene vedtatt i de årlige budsjettene.

Selskapets likviditet er meget tilfredsstillende som følge av salget av bygården i 2021. Innestående på bank ved inngangen til året var på kr. 296.215.113, mens det ved utgangen av 2022 er en beholdning på kr. 144.722.670. Av dette er kr 14.210.443 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 137.282.000 er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

Revidert kapitalforvaltningsstrategi for NBBL ble vedtatt i mars 22. Behov for revisjon av strategien var knyttet til økt kapital til plassering etter salg av bygården Øvre Vollgate 11 AS. Strategien gir rammer for selskapets plasseringer, herunder hvilken risiko og hvilken varighet plasseringene skal ha. Ved utgangen av 2022 hadde selskapet plassert om lag 154,1 MNOK. Ved utgangen av 2022 er finansiell risiko økt i forhold til utgangen av 2021. Selskapet skal innen utgangen av 2023 plassere ytterligere midler iht vedtatt kapitalforvaltningsstrategi.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets formål er å forvalte aksjene i forsikringselskapet. Resultat av løpende drift er et underskudd på kr. 32.253.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et godt positivt årsresultat etter skatt på kr 50.931.673.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet fikk i 2022 et årsoverskudd etter skatt på kr 1.187.963.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2022 gir et overskudd på kr 43.839.815. Konsernets likviditet er meget tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2022 er kr 235.611.186. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en positiv endring i kontantstrømmen på kr. 36.624.627 og det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr. 304.471.158.

Risikostyring i forsikringsvirksomheten

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og kapitalforvaltning. 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 kapitalforvaltning 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.

Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans, og litt mindre sikre papirer som industri og ansvarlige lån. 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. Renterisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjemarkedene har utviklet seg negativt i 2022 både i Norge og utlandet. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske indeksfond, samt noen norske børsnoterte aksjer/egenkapitalbevis.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen. Det er bokført en urealisert kursgevinst på 23,9 millioner på rentecapene, og det er bokført et realisert tap på 0,74 mill. Dette gjelder en rentecap som utløp i juni (-4,9 mill.) samt salg av en annen rentecap (4,16 mill.). Samlet sett bidrar rentecapene med 23,2 mill. i resultat for 2022. Den ene rentecapen selskapet sitter igjen med har pr 31.12.2022 en bokført markedsverdi på 23,3 mill.

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

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, god finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering gir de fremlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2022.

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

Styret

Ved utgangen av 2022 besto styret av:

Kirstin M. Leiros, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Tom Søgård
Harald Schjelderup
Johan Bruun
Torbjørn Sotberg
Berit I. Antonsen
Anne Tilly Aas
Ketil Krogstad, ansattes representant

1. Merete Eik, varamedlem
2. Rita Monica Lekang, varamedlem
3. Jørgen Pedersen, varamedlem
Line Bjerkek, varamedlem for ansattes representant

Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og administrerende direktør for deres mulige ansvar ovenfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringssum pr skade og samlet forsikringssum pr år er 10 MNOK.

Styret har hatt 9 møter og behandlet 71 saker. Styret følger opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlige rapporteringer og drøftinger.

Oslo 31.12.2022 / 16.03.2023

Kirstin M. Leiros (leder)

Morten Aagenæs

Anne Tilly Aas

Berit I. Antonsen

Harald Schjelderup

Johan Bruun

Torbjørn Sotberg

Ketil Krogstad

Tom Søgård

*Bård Folke Fredriksen
Adm. direktør*

List of Signatures

Page 1/1



Årsberetning 2022 NBBL.pdf

| Name | Method | Signed at |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| Aas, Anne Tilly | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 15:00 GMT+01 |
| Leiros, Kirstin | BANKID_MOBILE | 2023-03-29 20:40 GMT+02 |
| Aagenæs, Morten | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 14:38 GMT+01 |
| Søgård, Tom Murstad | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 14:29 GMT+01 |
| Sotberg, Torbjørn | BANKID | 2023-03-17 13:42 GMT+01 |
| Antonsen, Berit Irene Dalen | BANKID | 2023-03-17 12:46 GMT+01 |
| KROGSTAD, KETIL | BANKID_MOBILE | 2023-03-23 14:40 GMT+01 |
| Folke Fredriksen, Bård | BANKID | 2023-03-21 11:45 GMT+01 |
| Schjelderup, Harald | BANKID | 2023-03-20 12:03 GMT+01 |
| Bruun, Johan | BANKID | 2023-03-17 16:19 GMT+01 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 9A2D1AC2BFD947339F2DFAD62941464C

RESULTATREGNSKAP NBBL

| MOR | | | | | KONSERN | |
|--------------------|--------------------|---|------|--------------------|--------------------|--|
| 2021 | 2022 | | Note | 2022 | 2021 | |
| | | Driftsinntekter | | | | |
| 17 404 800 | 19 981 295 | Kontingenter | | 19 981 295 | 17 404 800 | |
| 5 747 337 | 6 789 978 | Honorarer og refusjoner | 1 | 8 135 161 | 7 209 007 | |
| 12 218 405 | 8 905 740 | Andre driftsinntekter | | 13 362 423 | 48 692 211 | |
| - | - | Premieinntekter | 2 | 62 366 423 | 44 888 155 | |
| 35 370 541 | 35 677 013 | Sum driftsinntekter | | 103 845 302 | 118 194 172 | |
| | | Driftskostnader | | | | |
| | | Endring i varelager | 3 | 1 131 553 | 26 567 258 | |
| 28 101 350 | 25 529 002 | Lønn og sosiale kostnader | 4 | 36 427 475 | 41 026 737 | |
| 9 657 249 | 10 974 499 | Honoarer | 5 | 17 662 048 | 15 147 831 | |
| 1 925 557 | 4 048 366 | Reise- og møtekostnader | | 4 551 899 | 2 481 557 | |
| 10 156 264 | 11 159 376 | Andre driftskostnader | 6 | 14 771 796 | 12 930 372 | |
| - | - | Erstatningskostnader | 7 | 8 564 145 | -556 622 | |
| 49 840 419 | 51 711 242 | Sum driftskostnader | | 83 108 917 | 97 597 133 | |
| -14 469 877 | -16 034 230 | Driftsresultat | | 20 736 385 | 20 597 040 | |
| | | Finansinntekter og finanskostnader | | | | |
| 21 718 000 | 24 000 000 | Konsernbidrag | 8,9 | - | - | |
| 629 999 | 4 429 520 | Renteinntekter | 8 | 7 983 498 | 2 111 801 | |
| 84 154 | 1 731 732 | Avkastning og verdiendring verdipapirer | 8 | 28 265 550 | 24 257 020 | |
| 251 818 241 | - | Andre finansinntekter | 18 | - | 251 818 241 | |
| -45 448 | -68 179 | Finanskostnader | 8 | -551 402 | -662 986 | |
| 274 204 946 | 30 093 073 | Resultat av finans | | 35 697 646 | 277 524 076 | |
| 259 735 069 | 14 058 844 | Resultat før skatt | | 56 434 031 | 298 121 115 | |
| -778 511 | -66 412 | Skatt | 10 | -12 594 216 | -8 804 968 | |
| 258 956 558 | 13 992 432 | Årsresultat | | 43 839 815 | 289 316 147 | |
| | | Overføringer og disponeringer | | | | |
| 258 956 558 | 13 992 432 | Overført fra/til annen egenkapital | 11 | 43 839 815 | 289 316 147 | |

BALANSE NBBL

| MOR | | | KONSERN | |
|--------------------|--------------------|---|-----------|--------------------|
| 2021 | 2022 | | 2022 | 2021 |
| | | | Note | |
| | | Eiendeler | | |
| | | Anleggsmidler | | |
| | | Immatrielle eiendeler | | |
| 1 139 808 | 1 043 695 | Utsatt skattefordel | 10 | - |
| | | Finansielle anleggsmidler | | |
| 25 426 | 25 425 | Aksjer, andeler | 12 | 25 425 |
| 64 375 774 | 80 375 774 | Aksjer i datterselskaper | 12 | - |
| - | - | Pensjonsmidler | 4 | 27 082 |
| 65 541 008 | 81 444 894 | Sum Anleggsmidler | | 25 425 |
| | | Omløpsmidler | | |
| 35 308 | 13 527 | Varer | 3 | 29 296 733 |
| - | 33 830 472 | Aksjer, andeler | 12 | 68 942 638 |
| 4 060 917 | 121 858 618 | Obligasjoner, rentefond | 13 | 450 864 846 |
| 1 324 998 | 2 781 918 | Kundefordringer | 14 | 34 944 941 |
| -0 | 567 813 | Andre kortsiktige fordringer | 15 | 30 755 575 |
| 21 723 878 | 24 000 000 | Fordringer på selskap i samme konsern | 9 | - |
| 296 215 113 | 144 722 670 | Bankinnskudd | 16 | 235 611 186 |
| 323 360 214 | 327 775 018 | Sum Omløpsmidler | | 850 415 918 |
| 388 901 222 | 409 219 911 | Sum Eiendeler | | 850 441 343 |
| | | Egenkapital og gjeld | | |
| | | Innskutt egenkapital | | |
| 48 168 750 | 48 168 750 | Andelskapital | | 48 168 750 |
| | | Opptjent egenkapital | | |
| 319 696 563 | 333 688 995 | Annen egenkapital | | 633 236 655 |
| 367 865 313 | 381 857 745 | Sum egenkapital | 11 | 681 405 405 |
| | | Avsetning for forpliktelse | | |
| | | Forsikringstekniske avsetninger | 7 | 113 202 454 |
| | | Utsatt skatt | 10 | 20 504 735 |
| 5 125 858 | 3 279 828 | Pensjonsforpliktelse | 4 | 4 649 028 |
| 5 125 858 | 3 279 828 | Sum avsetning for forpliktelse | | 138 356 217 |
| | | Kortsiktig gjeld | | |
| 928 669 | 1 087 004 | Leverandørgjeld | 17 | 2 924 748 |
| 9 000 000 | 16 000 000 | Gjeld til selskap i samme konsern | 9 | - |
| 443 041 | 2 313 804 | Annen kortsiktig gjeld | 17 | 8 310 999 |
| 5 414 998 | 4 681 530 | Forskuddstrekk, offentlige avgifter mm. | | 6 528 659 |
| 123 343 | - | Betalbar skatt | 10 | 12 915 313 |
| 15 910 051 | 24 082 338 | Sum kortsiktig gjeld | | 30 679 720 |
| 388 901 222 | 409 219 911 | Sum Egenkapital og gjeld | | 850 441 343 |
| | | | | 798 797 493 |

Oslo, 31.12.2022 / 16.03.2023

Kirstin M. Leiros (leder)

Morten Aagenæs

Anne Tilley Aas

Berit I. Antonsen

Torbjørn Sotberg

Harald Schjelderup

Johan Bruun

Tom Søgård

Bård Folke Fredriksen (adm.dir)

Ketil Krogstad

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Varelager av bøker | 13 527 | 35 308 | 13 527 | 35 308 |
| Varelager av boliger for videresalg | | | 29 283 206 | 29 197 963 |
| Sum | 13 527 | 35 308 | 29 296 733 | 29 233 271 |

Endring av varebeholdning gjennom 2022 omfatter salg av leiligheter i Boligsalg og Fulltegningsforsikring.
I tillegg omfatter endringen verdiendring av boliger eid av NBBL Fulltegningsforsikring (der klassifisert som investeringseiendom) tilsvarende kr. 852.562.

Boliger for videresalg omfatter:

Eid av FF Boligsalg:

| IB | Antall boenheter | Prosjekt | UB | Antall boenheter |
|--------------|------------------|----------------------------------|--------------|------------------|
| Pr. 31.12.21 | 2 | Bjorbekk Terrasse i Arendal | Pr. 31.12.22 | 0 |
| Pr. 31.12.21 | 3 | Vektargården i Verdalen | Pr. 31.12.22 | 1 |
| Pr. 31.12.21 | 4 | Goaleitet Borettslag i Stavanger | Pr. 31.12.22 | 4 |
| Pr. 31.12.21 | 0 | Jessheim Park - forskudd | Pr. 31.12.22 | 10 |

Eid av NBBL Fulltegningsforsikring:

| IB | Antall boenheter | Prosjekt | UB | Antall boenheter |
|-------------|------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| Pr.31.12.21 | 21 | Gauselengen i Stavanger | Pr. 31.12.22 | 19 |

Note 4 Lønn og sosiale kostnader

Administrerende direktør har 12 måneders etterlønsavtale, såfremt det ikke foreligger grunnlag for avskjedigelse.

Selskapet har en forpliktelse ovenfor tidligere administrerende direktør med hensyn på pensjon. Ved 64 år har han rett til å gå av med pensjon på nivå med det han ville fått om han stod i stillingen til 67 år. Dette avviker fra selskapets kollektive ordning og selskapet har forpliktet seg til å etablere en avløsningspensjon som dekker denne rettigheten. Rettigheten er fullt ut kostnadsført pr. 31.12.2022 basert på aktuarberegning. Selskapet har ikke tilsvarende forpliktelse ovenfor nåværende administrerende direktør.

I 2022 var det gjennomsnittlig 22 ansatte i morselskapet og 28,5 i konsernet. For 2021 var tallene 22,1 ansatte i morselskapet og 29,1 i konsernet.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til administrerende direktør, styreleder eller andre nærstående parter.

| | 2022 | Herav adm. direktør | 2021 | Herav adm. direktør |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Morselskap | | | | |
| Ordinære lønnskostnader | 20 815 322 | 1 732 691 | 21 127 089 | 1 611 663 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 496 245 | | 3 634 509 | |
| Innskuddspensjon og ekstrapensjon | 2 149 467 | 215 831 | 2 490 239 | 205 766 |
| Forsikringer og andre personalkostnader (*) | -932 033 | 28 728 | 849 512 | 27 086 |
| Sum lønn og sosiale kostnader | 25 529 002 | 1 977 250 | 28 101 350 | 1 844 515 |
| Konsern | | | | |
| Ordinære lønnskostnader | 29 727 307 | | 29 492 947 | |
| Arbeidsgiveravgift | 4 851 791 | | 5 590 565 | |
| Innskuddspensjon og ekstrapensjon | 3 027 804 | | 3 568 175 | |
| Forsikringer og andre personalkostnader (*) | -1 179 427 | | 2 375 049 | |
| Sum lønn og sosiale kostnader | 36 427 475 | | 41 026 737 | |

(*) Netto kostnad for 2022 på spesifikasjonslinjen er negativ som følge av en netto reduksjon ved aktuarberegning pr. 31.12.22 versus 31.12.21 på usikret ordning.

Konsernet er pålagt å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har en kollektiv pensjonsordning i Storebrand som omfatter i alt 25 personer hvor alle er yrkesaktive og er på en kollektiv innskuddsordning. Selskapet hadde frem til 31.8.2016 en lukket ytelsesordning. Denne ble avviklet per 1.9.2016 og 15 personer ble da flyttet fra ytelsesordningen til innskuddsordningen. Disse personene mottar i perioden 1.9.2016 til 31.8.2021 en ekstrapensjon. Denne pensjonen ble avsatt på individuell sparekonto i Storebrand og lønnsinnberettet på ordinær måte. Avtalen om ekstrapensjon opphørte pr. 31.12.2021.

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

| | Mor IAS 19 2022 | Mor IAS 19 2021 | Konsern IAS 19 2022 | Konsern IAS 19 2021 |
|--|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Usikret ordning | | | | |
| Pensjonsforpliktelse | -3 279 828 | -5 125 858 | -4 649 028 | -7 120 392 |
| Herav arbeidsgiveravgift | -405 307 | -633 432 | -574 507 | -879 908 |
| Netto pensjonforpliktelse fra sikrede ordninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto pensjonforpliktelse fra usikrede ordninger | -3 279 828 | -5 125 858 | -4 649 028 | -7 120 392 |
| Sum balanseførte netto pensjonsforpliktelse | -3 279 828 | -5 125 858 | -4 649 028 | -7 120 392 |
| Økonomiske forutsetninger | | | | |
| Diskonteringsrente | 3,20 % | 1,50 % | 3,20 % | 1,50 % |
| Årlig forventet lønnsvekst | 3,75 % | 2,25 % | 3,75 % | 2,25 % |
| Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Årlig forventet G-regulering | 3,50 % | 2,25 % | 3,50 % | 2,25 % |
| Innskuddsfond | - | - | - | 27 082 |

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

Note 5 Honorarer

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Honorar til styre og valgkomite | 1 105 000 | 1 090 000 | 1 956 250 | 1 983 250 |
| Revisjon og bistand | | | | |

| | | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Lovpålagt revisjon inkl mva | 398 489 | 293 532 | 1 059 570 | 717 037 |
| Andre attestasjonstjenester, inkl mva | - | 26 840 | - | 26 840 |
| Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva | 54 315 | 138 322 | 129 230 | 211 572 |
| Skatterådgivning ifm salg av Øvre Vollgate 11 AS (*) | 114 683 | - | 114 683 | - |
| Undervisningstjenester ifm NBBLs kompetansetjenester | 115 175 | 25 000 | 115 175 | - |
| Aktuar | 9 736 | 9 274 | 211 273 | 260 194 |
| Organisasjonsutvikling | 582 601 | 561 045 | 582 601 | 561 045 |
| Andre prosjektrelaterte honorarer, inkl Store satsinger | 8 594 501 | 7 513 236 | 13 493 266 | 11 387 894 |
| Sum | 10 974 499 | 9 657 249 | 17 662 048 | 15 147 831 |

(*) Skatterådgivning ifm salg av Øvre Vollgate 11 AS er inkludert i transaksjonskostnaden i note 18.

| Note | 6 | Andre driftskostnader | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
| Kontorkostnader | | 4 261 661 | 4 627 735 | 4 920 981 | 5 271 281 |
| AnnONSE og trykkekostnader prosjekter | | 154 717 | 228 075 | 675 733 | 1 073 250 |
| Forretningsbygg | | 4 353 768 | 3 086 526 | 4 353 768 | 3 086 526 |
| Formueskatt | | 1 158 611 | 293 212 | 1 158 611 | 293 212 |
| Andre driftskostnader | | 1 230 618 | 1 920 716 | 3 662 703 | 3 206 103 |
| Sum | | 11 159 376 | 10 156 264 | 14 771 796 | 12 930 372 |

| Note | 7 | Forsikringstekniske kostnader og avsetninger | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| <p>Avsetning for ikke opptjent bruttopremie tilsvarer den delen av forfalte bruttopremier som på balansedagen gjelder de ikke avløpte deler av forsikringenes dekningsperioder. Opptjente bruttopremier er på kr 69.384.733 og består av forfalte bruttopremier på kr 70.167.175, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 5.217.476 og utbetalt godtgjørelse/avsetning til godtgjørelse som utgjør kr -5.999.918 og føres som en reduksjon i premieinntekt.</p> <p>Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -7.018.310 og betår av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -6.753.600, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr -264.710.</p> <p>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 74 263 227.</p> <p>Brutto erstatningsavsetning tilsvarer de forventede fremtidige brutto erstatningskostnader for alle skadetilfeller som på balansedagen er inntruffet, men ikke oppgjort. Avsetningen omfatter forventede direkte og indirekte skadebehandlingskostnader i forbindelse med slike skadetilfeller. Brutto erstatningskostnader på kr -9.253.748, er en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -689.603, skadekostnader på kr -100.000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -8.464.145, en kostnad. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.</p> <p>Erstatningsavsetning udiskontert:</p> <p>Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en prosent 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.</p> <p>Erstatningsavsetning utgjorde kr 37 262 419 pr. 31.12.2022. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.676.808. Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 38.939.227 pr. 31.12.2022.</p> <p>Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -9.253.748.</p> <p>Utgangspunktet for erstatningsavsetningen under Solvens II er den regnskapsmessige erstatningsavsetningen. Denne gjøres om til en kontantstrøm og fordeles ut på de kommende år i hht. bransjens avviklingsandeler. Deretter diskonteres kontantstrømmen med EIOPAs risikofrie rente, før elementene summeres til det som utgjør Solvens II-erstatningsavsetningen. Denne er beregnet til kr 34.708.224 inkludert ULAE, og ULAE kr 1.494.613 ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 838.508.</p> | | | | | |

| Årgang | IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlingskostnader | Utbetalt erstatning 2022 | UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlingskostnader. |
|--------|--|--------------------------|--|
| 2015 | - | - | - |
| 2016 | 150 000 | -152 960 | - |
| 2017 | - | - | - |
| 2018 | 2 420 350 | - | - |
| 2019 | 12 599 046 | -346 418 | 10 353 284 |
| 2020 | 7 249 519 | -190 225 | 2 456 244 |
| 2021 | 6 743 843 | - | 17 965 192 |
| 2022 | - | - | 6 487 699 |
| | 29 162 758 | -689 603 | 37 262 419 |

| | | | |
|---|--|--|-------------------|
| Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader | | | 1 676 808 |
| Brutto erstatningsavsetning | | | 38 939 227 |

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|--|-------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Forsikringstekniske avsetninger | | | | |
| Avsetning for ikke opptjent bruttopremie | - | - | 74 263 227 | 79 480 703 |
| Brutto erstatningsavsetning | - | - | 38 939 227 | 30 475 082 |
| Sum forsikringstekniske avsetninger | - | - | 113 202 454 | 109 955 785 |

| Note | 8 | Sum finansposter | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
| Konsernbidrag | | 24 000 000 | 21 718 000 | - | - |
| Finansinntekter | | | | | |
| Ordinære renteinntekter | | 4 429 520 | 629 999 | 7 983 498 | 2 111 801 |
| Finansinntekter på verdipapirer | | 1 731 732 | 84 154 | 28 265 550 | 24 257 020 |
| Sum finansinntekter | | 6 161 253 | 714 153 | 36 249 048 | 26 368 821 |
| Finanskostnader | | | | | |
| Netto realisert tap på investeringer | | - | - | - | - |
| Kapital-, gebyrkostn. og finans.nedskrivinger | | -68 179 | -45 448 | -551 402 | -662 986 |
| Sum finanskostnader | | -68 179 | -45 448 | -551 402 | -662 986 |
| Sum finansposter | | 30 093 073 | 22 386 705 | 35 697 646 | 25 705 835 |

Note 9 Nærstående parter

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

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

| Mellomværende NBBL og datterselskaper | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kundefordring/kortsiktig fordring: NBBL Fulltegningsforsikring AS | - | 5 878 |
| Konsernbidrag Fra NBBL Fulltegningsforsikring AS | 24 000 000 | 21 718 000 |
| Sum intern fordring | 24 000 000 | 21 723 878 |
| Konsernbidrag Konsernbidrag fra NBBL til FF Boligsalg AS | 16 000 000 | 9 000 000 |
| Sum intern gjeld | 16 000 000 | 9 000 000 |

Note 10 Skatt

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Arets skattekostnad fordeler seg på: | | | | |
| Betalbar skatt | - | 123 343 | 12 915 313 | 7 791 972 |
| For lite avsatt tidligere år | -29 701 | - | -29 701 | - |
| Endring i utsatt skatt (-utsatt skattefordel) | 96 113 | 655 168 | -291 396 | 1 012 996 |
| Sum skattekostnad | 66 412 | 778 511 | 12 594 216 | 8 804 968 |
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | | | |
| Fordringer | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Anleggsmidler | - | -135 002 | - | 4 588 148 |
| Sikkerhetsavsetning | - | - | 62 022 103 | 74 426 524 |
| Pensjoner | -3 279 828 | -5 125 858 | -4 649 028 | -7 093 310 |
| Swap-avtaler | - | - | 23 288 982 | - |
| Obligasjoner | - | - | -3 215 508 | - |
| Boretsslagsandeler | - | - | 5 575 712 | - |
| Gevinst- og tapskonto | 66 419 | 83 023 | 66 419 | 83 023 |
| Andre forskjeller | 1 981 971 | 46 894 | 1 981 971 | 10 738 473 |
| Netto midlertidige forskjeller | -1 281 438 | -5 180 943 | 85 020 651 | 82 692 858 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -3 462 631 | - | -3 575 157 | -80 274 |
| Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel) | -4 744 069 | -5 180 943 | 81 445 494 | 82 612 584 |
| Forskjeller som ikke er balanseført | - | - | 4 155 | -130 045 |
| Grunnlag utsatt skatt (- =utsatt skattefordel) | -4 744 069 | -5 180 943 | 81 449 649 | 82 482 539 |
| 22 % utsatt skatt (-fordel) | -1 043 695 | -1 139 808 | 20 504 735 | 20 796 131 |
| Resultat før skattekostnad | 14 058 844 | 259 735 069 | 56 434 031 | 319 795 957 |
| Permanente forskjeller | -13 756 971 | -256 196 386 | -2 920 870 | -269 033 097 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -3 764 504 | -381 102 | -5 314 540 | -1 790 741 |
| Endring i underskudd til fremføring | 3 462 631 | -2 596 933 | 3 462 631 | -2 596 933 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | - | 560 648 | 51 661 252 | 46 375 186 |
| Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt | - | - | - | -14 872 000 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | - | 560 648 | 51 661 252 | 31 503 186 |
| Betalbar skatt i balansen | | | | |
| Betalbar skatt i skattekostnaden | - | 123 343 | 12 915 313 | 11 509 972 |
| Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader | - | - | - | -3 718 000 |
| Betalbar skatt i balansen | - | 123 343 | 12 915 313 | 7 791 972 |
| Avstemning av årets skattekostnad | | | | |
| Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | 14 058 844 | 259 735 069 | 56 434 031 | 298 121 115 |
| Beregnet skatt 22% | 3 092 946 | 57 141 715 | 14 362 019 | 65 586 645 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 66 412 | 778 510 | 12 594 216 | 8 804 968 |
| Differanse | -3 026 534 | 56 363 205 | -1 767 803 | 56 781 677 |
| Forklart differanse | | | | |
| 22% beregnet av resultat før skatt | - | - | - | - |
| 22% av permanente forskjeller | -3 026 534 | 56 363 205 | -642 591 | 53 154 027 |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel | - | - | - | -17 660 |
| Andre forskjeller knyttet til ulike skattesatser | - | - | -1 125 212 | 3 645 310 |
| Forklart differanse | -3 026 534 | 56 363 205 | -1 767 803 | 56 781 677 |

Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring er et finansforetak med skattesats lik 25 %. NBBL Fulltegningsforsikring har skattesats på 25%, mens resterende selskap i konsern har alminnelig skattesats på 22%. Dette påvirker beregning av utsatt skatt i konsernet

Note 11 Sum egenkapital

Morselskap

Arets endring av egenkapital

| | Andels kapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 48 168 750 | 319 696 563 | 367 865 313 |

| | | | |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Årets resultat | - | 13 992 432 | 13 992 432 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 48 168 750 | 333 688 995 | 381 857 745 |
| Annen egenkapital er sammensatt slik: | | | |
| Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2022 | | 11 452 363 | |
| Årets bruk | | - | |
| Årets tilskudd | | - | |
| Øremerket egenkapital pr 31.12.2022 | | 11 452 363 | |
| Annen egenkapital (fri egenkapital) | | 322 236 632 | |
| Annen egenkapital pr 31.12.2022, ref. over | | 333 688 995 | |
| Konsern | Selskaps- kapital | Annen EK | Sum |
| Egenkapital pr. 01.01.2022 | 48 168 750 | 589 396 841 | 637 565 590 |
| Årets resultat | | 43 839 815 | 43 839 815 |
| Egenkapital pr 31.12.2022 | 48 168 750 | 633 236 656 | 681 405 405 |

Note 12 Aksjer og andeler

| Mor | Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen) | Våre aksjer/ andeler | Pålydende verdi per andel /aksje | Innbetalt overkurs | Bokført verdi | Eier andel og stemme andel |
|---|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|
| Datterselskaper med forretningskontor i Øvre Vollgate 11, i Oslo | | | | | | |
| NBBL FF Holding AS | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 3 600 000 | 6 023 361 | 100 % |
| FF Boligsalg AS | 25 000 | 2 500 | 10 000 | 0 | 74 352 413 | 100 % |
| Datterdatterselskap med forretningskontor i Øvre Vollgate 11, i Oslo | | | | | | |
| NBBL Fulltegningsforsikring AS (*) | 31 000 | 310 000 | 100 | 8 500 | 0 | 100 % |
| Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge | | | | | | |
| BBL Datakompetanse AS | 4 788 | 25 000 | 1 | | 25 000 | 0,5 % |
| Storebrand ASA | 2 360 000 | 1 267 | 5 | | 1 | 0,0 % |
| Diverse aksjer og andeler | | | | | 425 | - |
| Sum aksjer og andeler | | | | | 80 401 199 | |

(*) NBBL Fulltegningsforsikring AS er 100 % eid av NBBL FF Holding AS.

| Aksjefond | Totalt antall andeler | Kostpris | Markedsverdi pr. 31.12.2022 | Sum bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| KLP AksjeNorge Indeks P | 1 542 | 5 250 000 | 4 883 295 | 4 883 295 |
| Sum norske aksjefond | | 5 250 000 | 4 883 295 | 4 883 295 |
| KLP AksjeGlobal Indeks Valutasikret S | 8 341 | 26 047 593 | 25 589 306 | 25 589 306 |
| KLP AksjeFremvoksendeMarkederIndeks P | 1 530 | 3 500 000 | 3 357 871 | 3 357 871 |
| Sum utenlandske aksjefond | | 29 547 593 | 28 947 177 | 28 947 177 |
| Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler | | 34 797 593 | 33 830 472 | 33 830 472 |

| Konsern | Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen) | Våre aksjer/ andeler | Pålydende verdi per andel /aksje | Innbetalt overkurs | Bokført verdi | Eier andel og stemme andel |
|---|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|
| Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Norge | | | | | | |
| BBL Datakompetanse AS | 4 788 | 25 000 | 1 | | 25 000 | 0,5 % |
| Storebrand ASA | 2 360 000 | 51 267 | 80 | | 4 270 001 | 0,2 % |
| Selvaag Bolig ASA | 2 282 384 | 80 000 | 30 | | 2 564 000 | 0,1 % |
| Lerøy Seafood Group | 4 387 893 | 23 080 | 43 | | 1 272 862 | 0,0 % |
| Mowi ASA | 17 657 927 | 7 250 | 138 | | 1 212 200 | 0,0 % |
| Salmar ASA | 3 426 490 | 2 630 | 382 | | 1 012 024 | 0,0 % |
| Diverse aksjer og andeler | | | | | 425 | |
| Sum aksjer og andeler | | | | | 10 356 512 | |

| Grunnfondsbevis | Våre aksjer / andeler | Kostpris | Markedsverdi | Bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|-----------------|-----------------------|-----------|--------------|------------------------------|
| Sparebank 1 SMN | 25 400 | 2 038 433 | 3 235 960 | 3 235 960 |

| | | | | |
|----------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|
| Sparebank 1 Nord-Norge | 30 000 | 1 808 719 | 2 880 000 | 2 880 000 |
| Sparebanken Møre | 18 125 | 1 080 354 | 1 529 931 | 1 529 931 |
| Sum grunnfondsbevis | | 4 927 506 | 7 645 891 | 7 645 891 |

| Aksjefond | Totalt antall andeler | Kostpris | Markeds verdi pr. 31.12.2022 | Sum bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------------|
| KLP AksjeNorge Indeks S | 3 108 | 8 814 978 | 10 640 214 | 10 640 214 |
| Sum norske aksjefond | | 8 814 978 | 10 640 214 | 10 640 214 |
| KLP AksjeGlobal indeks S | 3 709 | 7 214 650 | 11 378 270 | 11 378 270 |
| KLP AksjeGlobal Indeks Valutasikret S | 8 341 | 26 047 593 | 25 589 306 | 25 589 306 |
| KLP AksjeFremvoksendeMarkederIndeks P | 1 530 | 3 500 000 | 3 357 871 | 3 357 871 |
| Sum utenlandske aksjefond | | 36 762 243 | 40 325 447 | 40 325 447 |
| Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler | | 45 577 221 | 50 965 660 | 50 965 660 |
| Sum aksjer, andeler | | | | 68 968 063 |

Note 13 Obligasjoner og rentefond

Morselskap

Obligasjon

| | Pålydende verdi | Kost pris | Periodens resultatførte verdiendringer | Markeds verdi pr. 31.12.22 bokført. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|--|-------------------------------------|
| Gjensidige forsikring ASA 14/24 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | -24 000 | 1 976 000 |
| Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 600 | 2 001 600 |
| Sum obligasjonsfond | 4 000 000 | 4 000 000 | -22 400 | 3 977 600 |

Rentefond

| | Antall andeler | Kostpris | Per. resultatførte verdiendringer | Markedsverdi pr 31.12.22 |
|---|----------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Alfred Berg Nordic Investment grade - I | 509 473 | 49 499 456 | 1 501 200 | 51 000 656 |
| Holberg Obligasjon Norden A | 127 543 | 12 541 424 | 81 849 | 12 623 273 |
| KLP FRN P | 12 197 | 12 714 470 | -23 200 | 12 691 270 |
| Fondsfinans Kreditt | 230 | 2 515 795 | 26 339 | 2 542 134 |
| Holberg Kreditt A | 198 506 | 20 571 964 | 96 018 | 20 667 983 |
| Alfred Berg Nordisk Ansvarlig kapital | 182 571 | 17 476 813 | 322 165 | 17 798 978 |
| Sum rentefond | | 115 319 922 | 2 004 371 | 117 324 294 |

Sum obligasjoner og rentefond

| | | | | |
|---|--------------------|------------------|--|--------------------|
| | 119 319 922 | 1 981 971 | | 121 301 894 |
| Opptjente renter obligasjoner pr. 31.12.22 | | | | 556 724 |
| Sum obligasjoner og rentefond i balansen | 119 319 922 | 1 981 971 | | 121 858 618 |

Konsern

Obligasjon

| | Pålydende verdi | Kost pris | Periodens resultatførte verdiendringer | Markeds verdi pr. 31.12.22 bokført |
|-------------------------------------|-----------------|------------|--|------------------------------------|
| Selskap | | | | |
| Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 600 | 2 001 600 |
| Gjensidige Forsikring 14/24 T2 | 4 000 000 | 4 000 000 | 35 524 | 3 952 000 |
| Tryg Forsikring AS 15/25/45 T2 | 3 000 000 | 3 000 000 | 186 210 | 2 988 900 |
| Eika Forsikring 15/25/45 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 144 421 | 1 989 400 |
| Statnett SF 17/24 | 2 000 000 | 2 000 000 | 15 985 | 2 003 600 |
| Thon Holding AS 17/24 | 3 000 000 | 3 005 880 | 34 980 | 2 970 900 |
| OBOS Boligkreditt 17/23 | 2 000 000 | 2 000 000 | 9 194 | 2 004 600 |
| OBOS Forretningsbygg AS 18/23 | 4 000 000 | 4 000 000 | 39 336 | 3 996 400 |
| OBOS BBL 18/23 | 10 000 000 | 10 000 000 | 106 267 | 9 969 000 |
| Borregaard AS 18/23 | 2 000 000 | 2 000 000 | 19 225 | 1 996 800 |
| Sparebank 1 SMN 18/23/30 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 31 485 | 2 006 400 |
| Storebrand Bank 19/24 T2 | 2 000 000 | 2 017 500 | 44 159 | 2 009 800 |
| SpareBank 1 SR-Bank 19/24 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 41 377 | 2 007 200 |
| Sogn og Fjordane Energi 19/24 | 2 000 000 | 2 000 000 | 20 651 | 1 992 400 |
| Sparebanken Møre 19/24 T1 | 4 000 000 | 4 073 000 | 88 205 | 4 013 600 |
| DNB Bank ASA 19/24 T1 | 4 000 000 | 4 121 900 | 90 595 | 4 019 200 |
| Color Group AS 19/24 | 4 000 000 | 4 000 000 | -381 600 | 3 781 600 |
| Tomra Systems ASA 19/27 | 2 000 000 | 1 993 000 | 3 800 | 1 989 200 |
| Avinor 20/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 49 769 | 2 016 000 |
| Norgesgruppen ASA 20/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 55 160 | 2 000 600 |
| Norsk Hydro ASA 20/23 | 3 000 000 | 3 000 000 | 84 047 | 3 021 600 |

| | | | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Nordea Bank ABP 20/25 | 4 000 000 | 4 016 200 | -1 400 | 4 017 600 |
| Lyse AS 20/25 | 3 000 000 | 3 000 000 | 52 750 | 2 988 000 |
| Sbanken ASA 20/25 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 35 185 | 1 976 200 |
| Sunnhordland Kraftlag 20/25 | 5 000 000 | 5 031 350 | 64 350 | 4 967 000 |
| Thon Holding AS 20/25 | 2 000 000 | 2 000 000 | 74 704 | 1 994 400 |
| Storebrand Livfors. 20/25/50 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 65 442 | 1 960 000 |
| Nortura SA 20/25 | 3 000 000 | 3 000 000 | 165 418 | 3 037 800 |
| SpareBank 1 Østlandet 20/25/26 (*) | 2 000 000 | 2 000 000 | 61 702 | 1 971 600 |
| Storebrand ASA 20/25 | 12 000 000 | 12 000 000 | 237 249 | 11 907 600 |
| Eidsvia Energi 20/25 | 4 000 000 | 3 980 000 | 13 200 | 3 966 800 |
| Agder Energi AS 20/25 | 5 000 000 | 5 005 900 | 46 400 | 4 959 500 |
| Eika Boligkreditt AS 20/24 | 4 000 000 | 4 000 000 | 65 619 | 3 994 800 |
| Olav Thon Eiendomsselskap 20/28 | 2 000 000 | 1 999 400 | 56 671 | 1 942 729 |
| Protector Forsikring 20/50 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 27 370 | 2 002 600 |
| Akershus Energi 20/27 | 4 000 000 | 3 920 000 | 10 800 | 3 909 200 |
| Sandnes Sparebank 21/26 | 2 000 000 | 1 978 000 | 5 400 | 1 972 600 |
| Olav Thon Eiendomsselskap 21/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 64 424 | 1 943 383 |
| OBOS BBL 21/26 | 4 000 000 | 4 000 000 | 127 120 | 3 870 000 |
| SpareBank 1 Nord-Norge 21/27 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 74 084 | 1 899 600 |
| Salmar ASA FRN 21/27 | 3 800 000 | 3 792 000 | 98 008 | 3 737 300 |
| Pareto Bank ASA 21/26 | 5 000 000 | 4 930 500 | 94 188 | 4 836 312 |
| SpareBank 1 Boligkreditt 21/26 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 35 758 | 1 946 600 |
| Tryg Forsikring AS 21/27/51 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 160 040 | 1 843 800 |
| Orkla ASA 21/28 | 2 000 000 | 2 000 000 | 57 161 | 1 940 699 |
| Statnett SF 21/26 | 4 000 000 | 3 972 840 | 27 080 | 3 945 760 |
| Eiendomsspar AS 21/26 | 3 000 000 | 3 000 000 | -10 500 | 2 998 500 |
| Stadsbygd Sparebank 21/26 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 50 645 | 1 929 800 |
| Sparebanken Vest 21/26 T1 | 3 000 000 | 3 000 000 | 63 161 | 2 893 200 |
| Pareto Bank ASA 21/31 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 58 739 | 1 910 800 |
| Entra ASA 21/30 | 10 000 000 | 9 132 180 | 288 180 | 8 844 000 |
| Lerøy Seafood Group ASA 21/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 66 360 | 1 948 000 |
| Lerøy Seafood Group 21/27 | 3 000 000 | 2 950 500 | 45 000 | 2 905 500 |
| SpareBank 1 Østlandet 21/26/31 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 41 527 | 1 922 200 |
| Nortura SA 21/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 104 795 | 1 892 200 |
| DnB Bank ASA 21/32 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 72 437 | 1 919 000 |
| Posten Norge AS 21/26 | 4 000 000 | 3 964 880 | 41 053 | 3 923 827 |
| Schibsted ASA 21/26 | 2 000 000 | 2 000 000 | 68 080 | 1 938 000 |
| Sbanken 22/27 T1 | 3 000 000 | 3 000 000 | 87 000 | 2 913 000 |
| Sparebanken Sogn og Fj. 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 66 400 | 1 933 600 |
| SpareBank 1 Nord-Norge 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 66 600 | 1 933 400 |
| Landkreditt Bank AS 22/27 T1 | 3 000 000 | 3 000 000 | 107 100 | 2 892 900 |
| Storebrand Bank ASA 22/27/32 T2 | 4 000 000 | 4 000 000 | 134 800 | 3 865 200 |
| BN Bank ASA 22/27 T1 | 4 000 000 | 4 000 000 | 100 000 | 3 900 000 |
| BN Bank ASA 22/27/32 T2 | 4 000 000 | 4 000 000 | 111 600 | 3 888 400 |
| Brage Finans AS 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 30 400 | 1 969 600 |
| Brage Finans AS 22/27/32 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 50 600 | 1 949 400 |
| Felleskjøpet Agri 22/25 | 2 000 000 | 2 000 000 | 22 400 | 1 977 600 |
| Haugesund Sparebank 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 43 800 | 1 956 200 |
| SpareBank 1 Sørøst-Nor. 22/28 T3 | 3 000 000 | 3 000 000 | 68 100 | 2 931 900 |
| SpareBank 1 Gudbrand. 22/27 T2 | 3 000 000 | 3 000 000 | 99 000 | 2 901 000 |
| OBOS-banken 22/27 T1 | 6 000 000 | 6 000 000 | 125 400 | 5 874 600 |
| Askim & Spydeberg Spareba. 22/27 | 3 000 000 | 3 000 000 | 39 300 | 2 960 700 |
| Eika Boligkreditt 22/27 T1 | 5 000 000 | 5 000 000 | 73 000 | 4 927 000 |
| Sparebanken Møre 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | 3 000 | 1 997 000 |
| Storebrand Livfors. 22/27/52 T2 | 8 000 000 | 8 000 000 | 180 000 | 7 820 000 |
| SpareBank 1 Nord-Norge 22/27 | 2 000 000 | 2 000 000 | 4 000 | 1 996 000 |
| SpareBank 1 Hallingdal 22/27 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 10 600 | 1 989 400 |
| Bank2 ASA 22/27/32 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 44 400 | 1 955 600 |
| Sparebanken Vest 22/25 (*) | 2 000 000 | 2 000 000 | 9 400 | 1 990 600 |
| Statkraft AS 22/27 | 2 000 000 | 2 000 000 | 6 400 | 1 993 600 |
| SpareBank 1 Sørøst-Nor 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -11 400 | 2 011 400 |
| Sparebanken Sør 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -20 400 | 2 020 400 |
| Sandnes Sparebank 22/32 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | 8 800 | 1 991 200 |
| Sparebank 1 Nordmøre 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -23 400 | 2 023 400 |
| Agder Sparebank 22/27 | 2 000 000 | 2 000 000 | -8 800 | 2 008 800 |
| Eika Boligkreditt 22/27 T1 | 3 000 000 | 3 000 000 | -102 900 | 3 102 900 |
| Romsdal Sparebank 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -37 600 | 2 037 600 |
| Felleskjøpet Agri 22/27 | 2 000 000 | 2 000 000 | -6 800 | 2 006 800 |
| Aker ASA FRN 22/27 | 4 500 000 | 4 500 000 | -46 800 | 4 546 800 |
| SpareBank 1 Østlandet 22/33 T2 | 3 000 000 | 3 000 000 | -40 200 | 3 040 200 |
| Bien Sparebank 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -40 400 | 2 040 400 |
| Pareto Bank ASA 22/27 T3 | 3 000 000 | 3 000 000 | -41 700 | 3 041 700 |
| DNB Bank ASA FRN 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -47 000 | 2 047 000 |
| Storebrand Livsforsikring 22/27 T2 | 3 000 000 | 3 000 000 | -37 800 | 3 037 800 |
| SpareBank 1 Boligkreditt 22/27 T1 | 2 500 000 | 2 500 000 | -48 500 | 2 548 500 |
| SpareBank 1 SR-Bank 22/28 T3 | 3 000 000 | 3 000 000 | -42 600 | 3 042 600 |
| SpareBank 1 SMN 22/27 | 3 000 000 | 3 000 000 | -43 500 | 3 043 500 |
| Norsk Hydro ASA FRN 22/28 | 4 000 000 | 4 000 000 | -56 000 | 4 056 000 |
| Kraft Bank ASA 22/27 T2 | 2 000 000 | 2 000 000 | -800 | 2 000 800 |
| Sparebanken Øst 22/27 T2 | 4 000 000 | 4 000 000 | -24 800 | 4 024 800 |
| Voss Veksel- og Langmansbank ASA 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -13 000 | 2 013 000 |
| Sparebanken Sør 22/27 (*) | 2 000 000 | 2 000 000 | -11 000 | 2 011 000 |
| Landkreditt Bank AS 22/27 T1 | 2 000 000 | 2 000 000 | -5 600 | 2 005 600 |
| Opptjente renter | | | | 2 129 117 |
| | 313 800 000 | 312 885 030 | 4 109 689 | 311 635 727 |

Rentefond

| | Antall andeler | Kostpris | Per. resultatførte verdiendringer | Markedsverdi pr 31.12.22 |
|---|----------------|------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Alfred Berg Nordic Investment grade - I | 509 473 | 49 499 456 | 1 501 200 | 51 000 656 |
| Holberg Obligasjon Norden A | 127 543 | 12 541 424 | 81 849 | 12 623 273 |

| | | | | |
|---------------------------------------|---------|------------|---------|------------|
| KLP FRN P | 12 197 | 12 714 470 | -23 200 | 12 691 270 |
| Fondsfinans Kreditt | 1 143 | 12 544 435 | -29 158 | 12 626 272 |
| Holberg Kreditt A | 312 038 | 32 307 637 | 63 875 | 32 488 670 |
| Alfred Berg Nordisk Ansvarlig kapital | 182 571 | 17 476 813 | 322 165 | 17 798 978 |

Sum rentefond 1 144 965 137 084 235 1 916 731 139 229 119

Sum obligasjoner og rentefond i balansen 6 026 420 450 864 846

Likviditetsrisiko/tid til forfall

| | 0 -3 mndr. | 3 - 12 mndr. | 1 - 5 år | 5 - 100 år | Uten forfall | Totalt |
|-----------------------|------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Aksjer og andeler | - | - | - | - | 68 968 063 | 68 968 063 |
| Obligasjoner | - | 25 075 670 | 241 555 170 | 44 448 163 | - | 311 079 003 |
| Rentefond | - | - | - | - | 139 229 119 | 139 229 119 |
| Finansielle derivater | - | - | 23 288 982 | 3 983 330 | - | 27 272 312 |
| Sum | | 25 075 670 | 264 844 152 | 48 431 493 | 208 197 182 | 546 548 497 |

Renterisiko/ tid til renteendring

| | 0 -3 mndr. | 3 - 12 mndr. | 1 - 5 år | 5 - 10 år | Uten renteendring | Totalt |
|-----------------------|--------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Aksjer og andeler | - | - | - | - | 68 968 063 | 68 968 063 |
| Obligasjoner | 311 079 003 | - | - | - | - | 311 079 003 |
| Rentefond | - | - | - | - | 139 229 119 | 139 229 119 |
| Finansielle derivater | - | - | 23 288 982 | 3 983 330 | - | 27 272 312 |
| Sum | 311 079 003 | - | 23 288 982 | 3 983 330 | 208 197 182 | 546 548 497 |

Note 14 Kundefordringer

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Boligbyggelag | 822 613 | 462 942 | 822 613 | 462 942 |
| Diverse debitorer | 2 009 305 | 912 056 | 2 009 305 | 912 056 |
| Forsikringstakere | - | - | 32 163 023 | 35 014 359 |
| Avsatt til tap på fordringer | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Sum | 2 781 918 | 1 324 998 | 34 944 941 | 36 285 277 |
| Kostnadsførte tap på kundefordringer i resultatregnskapet | 0 | 57 128 | 0 | 57 128 |

Note 15 Andre kortsiktige fordringer

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------|-------------------|-------------------|
| Finansielle derivater | - | - | 23 288 982 | 9 759 721 |
| Øvrige kortsiktige fordringer | 567 813 | - | 7 466 593 | 7 163 490 |
| Sum | 567 813 | - | 30 755 575 | 16 923 211 |

Note 16 Bankinnskudd

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler | 1 571 017 | 1 566 623 | 2 453 556 | 2 420 729 |
| Deposittkonto knyttet til 10-års leiekontrakt med KLP i Stortorvet 10 | 2 422 334 | - | 2 422 334 | - |
| Andre frie midler | 140 729 319 | 294 648 490 | 230 735 296 | 501 036 987 |
| Sum | 144 722 670 | 296 215 113 | 235 611 186 | 503 457 716 |

Note 17 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld

| | Mor 2022 | Mor 2021 | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Ordinær leverandørgjeld | 1 087 004 | 928 669 | 2 924 748 | 2 068 136 |
| Formueskatt | 765 000 | 367 000 | 765 000 | 367 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 548 804 | 76 041 | 7 545 999 | 5 828 719 |
| Sum | 3 400 808 | 1 371 710 | 11 235 748 | 8 263 854 |

Note 18 Andre finansinntekter

I 2021 ble bygården i Øvre Vollgate 11 solgt. Bygården ble fisjonert til eget samvirkeforetak - Øvre Vollgate 11 SA - og deretter omdannet til aksjeselskap. Øvre Vollgate 11 AS ble solgt 15.9.2021 med overtakelse 15.10 til Anthon Eiendom AS. Bygården har vært i NBBLs eierskap siden 1998 og salget genererte en betydelig netto gevinst. Salgsprosessen ble gjennomført i tråd med prinsipper gitt i BFU mottatt 18.12.2020.

2021

| | |
|--|-------------|
| Netto salgssum Øvre Vollgate 11 AS | 287 727 008 |
| Transaksjonskostnader | 13 922 551 |
| Anskaffelseskost/bokført verdi av Øvre Vollgate 11 | 21 986 216 |
| Netto gevinst salg Øvre Vollgate 11 AS | 251 818 241 |

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Kontantstrømoppstilling

| Mor 2021 | Mor 2022 | | Konsern 2022 | Konsern 2021 |
|--------------------|---------------------|--|---------------------|--------------------|
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| 259 735 069 | 14 058 844 | Resultat før skattekostnad | 56 434 031 | 298 121 115 |
| - | -93 642 | Betalt skatt | -9 522 271 | -5 567 796 |
| 19 008 | -1 628 172 | Verdiendring på investeringer | -1 628 172 | 19 008 |
| - | - | Forsikringstekniske avsetninger | 3 246 669 | 28 106 555 |
| 15 227 | 21 781 | Endring i varelager | -63 462 | 28 122 689 |
| 1 748 443 | -1 456 920 | Endring i kundefordringer | 1 340 336 | -24 330 650 |
| 7 923 032 | 17 295 631 | Endring i leverandørgjeld og annen gjeld | 2 196 785 | 4 266 738 |
| -356 285 | -1 846 030 | Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger | -2 444 282 | -336 558 |
| -259 032 544 | -40 561 935 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | -12 935 006 | -219 716 914 |
| 10 051 950 | -14 210 443 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 36 624 627 | 108 684 188 |
| | | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| 12 948 804 | 21 718 000 | Innbetaling av konsernbidrag | - | - |
| -4 764 928 | -9 000 000 | Utbetaling av konsernbidrag | - | - |
| 254 825 908 | - | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak | 2 231 762 | 263 688 438 |
| - | -150 000 000 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | -306 702 920 | -13 757 215 |
| 263 009 784 | -137 282 000 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -304 471 158 | 249 931 223 |
| | | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| 273 061 734 | -151 492 443 | Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | -267 846 531 | 358 615 411 |
| 23 153 379 | 296 215 113 | Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01. | 503 457 716 | 144 842 305 |
| 296 215 113 | 144 722 670 | Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12. | 235 611 185 | 503 457 716 |

List of Signatures

Page 1/1



Årsregnskap 2022 NBBL.pdf

| Name | Method | Signed at |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| Aas, Anne Tilly | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 15:02 GMT+01 |
| Leiros, Kirstin | BANKID_MOBILE | 2023-03-29 20:41 GMT+02 |
| Aagenæs, Morten | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 14:39 GMT+01 |
| Søggård, Tom Murstad | BANKID_MOBILE | 2023-03-17 14:29 GMT+01 |
| Sotberg, Torbjørn | BANKID | 2023-03-17 13:41 GMT+01 |
| Antonsen, Berit Irene Dalen | BANKID | 2023-03-17 12:46 GMT+01 |
| KROGSTAD, KETIL | BANKID_MOBILE | 2023-03-23 14:39 GMT+01 |
| Folke Fredriksen, Bård | BANKID | 2023-03-21 11:45 GMT+01 |
| Schjelderup, Harald | BANKID | 2023-03-20 12:01 GMT+01 |
| Bruun, Johan | BANKID | 2023-03-17 16:19 GMT+01 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: C0D844A50017489F9FB25DC78ED511D0



Til landsmøtet i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

| <i>Name</i> | <i>Method</i> | <i>Date</i> |
|--------------------|---------------|------------------|
| Steffensen, Thomas | BANKID | 2023-03-16 14:37 |



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.