

Årsberetning NBBL 2020

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 2020.

Året 2020 ble endringenes år. Både i ledelsen av NBBL, men også for Norge og verden. Bård Folke Fredriksen begynte som ny administrerende direktør i NBBL 1.januar og Christian-Marius Stryken begynte som ny direktør for interessepolitikk og jus i februar. 12. mars stengte landet ned på grunn av koronaepidemien.

Koronapandemien i 2020 har krevd omlegging og endringer i hvordan og hvor arbeidet har blitt gjennomført. I hovedsak har administrasjonen jobbet mer eller mindre fra hjemmekontor siden 12. mars. Så både det interessepolitiske-, organisasjonsmessige- og administrative arbeidet i NBBL - har i stor grad blitt utført via digitale kanaler. NBBL har overordnet sett ikke hatt vesentlige kostnadseffekter av smittevernrestriksjoner. Vi har heller ikke hatt behov for permitteringer eller oppsigelser grunnet pandemien.

Interessepolitisk arbeid

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 2020 er samlet i tabellen under. Her redegjør vi for prioriterte aktiviteter og målsetninger, og vurderer resultater i hele strategiperioden.

NBBLs advokatvirksomhet holdt svært høy aktivitet i 2020. Det har vært mange henvendelser og en rekke oppdrag for boligbyggelagene, men også økt trykk på advokatene i NBBLs interessepolitiske arbeid. Året 2020 var preget av lavere kapasitet enn oppdragsmengden skulle tilsi. Det ble derfor besluttet å ansette ytterligere en advokat som tiltrer i mars 2021. Det betyr også en styrking av NBBLs interessepolitiske arbeid.

NBBLs interessepolitiske prioriteringer for 2020-2021:

- Høy og stabil boligbygging og rehabilitering.
- Tiltak for klima og miljø – som gir økt produktivitet og nødvendig omstilling av norsk økonomi.
- 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 resultatet på følgende måter:

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

Prioriteringer, aktiviteter og målsetninger og resultater i interessepolitisk arbeid i 2020

Forenkling og effektivisering av rammevilkår for planlegging og bygging		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
Revisjon av plan og bygningsloven	NBBL jobbet for at det skal bli enklere å gjøre endringer på eksisterende bygg, samt at bolighensyn blir del av lovens formålsparagraf.	Regjeringens lovforslag inkluderer hensyn til boligbygging i formålsparagrafen.
Byggkvalitetsutvalget	NBBL og EFF bidro aktivt til bedre byggkvalitet og endringer i plan og bygningsloven.	NBBL samler EFF om felles høringsinnspill.
Standard Norge	NBBL deltok i sektorstyret BAE og deltok i arbeidet med FDVU-dokumentasjon, tilstandsanalyse, revisjon av kontrakter bygg, utbyggingsavtaler og forbrukerentrepriser.	NBBL har lagt premisser for prioriteringer i Standard Norge og balanserte standarder.
Oppgradering – energieffektivisering og tilgjengelighet i eksisterende boliger		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
NVE nye effekttariffer	NBBL jobber for nye effekttariffer som ikke forhindrer energisparing og energiproduksjon også i borettslag og sameier, blant annet i samarbeid med 15 andre organisasjoner.	Sak avklart først i 2021 der NBBL var i gunstig posisjon vis a vis regjeringen.
Energieffektivisering – 10 TWh	NBBL jobbet med et eget støtteprogram i Enova til borettslag og sameier.	NBBL lyktes ikke med eget støtteprogram, og bekjempet forslag om å svekke Enovas ordninger for husholdningene.
Klimakur/ Klimameldingen	NBBL vektla at ENØK er avgjørende for å redusere klimautslipp. ENØK er en viktig driver for oppgradering av borettslag og sameier.	NBBL oppnådde bred politisk støtte, men må fortsatt videreføre arbeidet med konkrete tiltak.

Sol på taket	NBBL jobbet mot økonomiske og regulatoriske barrierer mot sol på taket. Nettleie og el-avgift må fjernes, og solceller må ikke stoppes av mindre visuelle hensyn.	Fjerning av nettleie og el-avgift økt politisk forståelse, men fjerning lykkes ikke. NBBL lyktes i enkeltsak der visuelle hensyn ble nedkjempet.
Energimerkeordning for bygg	NBBL foreslo energimerkeordning for hele bygg som bedre viser hvilke ENØK-tiltak og energi-investeringer som bør gjennomføres.	NBBL fikk gjennomslag for energimerking av hele bygg, som ventelig inkluderes i ny energimerkeordning våren 2021.
Boligetablering		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
Boliglånsforskriften	NBBL støttet korona-lempler, men ikke tidspunktet for innstramming av forskriften. NBBL foreslo 10% EK-krav ved førstegangskjøp, 60 % EK for sekundærboliger i pressområder, og 15 % EK for andre boligkjøp. NBBL avviste Finanstilsynets forslag om at boligbyggelag ikke kan etablere kausjonistordning for boligetablerere.	NBBL lyktes ikke med forslag om 10 og 60 prosent, men nedkjempet tilsynets motstand mot kausjonistordning.
Økt kapitalkrav til boligbygging	Finanstilsynets forslø at lån til boligbyggere nå må ha 50 prosent mer egenkapital enn tidligere pga. streng fortolkning av EU-regelverk. Forslaget rammer om lag 100 lokale og regionale banker. NBBL påviste negative konsekvenser for boligbygging og boligpris, og sysselsetting i distriktene.	NBBL skapte hensiktsmessig forståelse av motforestillinger i regjeringen. Saken ikke avgjort ved utgangen av året.
Boligetablerer-modeller	NBBL bisto flere boligbyggelag med utfordringer knyttet til utforming av hensiktsmessige ordninger, og spørsmål om skatt og regulering vis a vis myndigheter og regjering.	<ul style="list-style-type: none"> - NBBL skapte økt tilslutning rundt ordningene i alle partier. - NBBL bidro til videreutvikling av etablererordninger, og fjerning av barrierer. - NBBL bidro til at KMD etablerte et erfaringsnettverk om etablererordninger.
Startlån	NBBL jobbet for at startlån også gis til personer med betalingssevne, ikke bare langvarig vanskeligstilte i boligmarkedet.	Resultater ikke oppnådd, men opposisjonen støttet NBBLs forslag.
BSU	NBBL jobbet for økning av årlig sparebeløp, økte rammer og at ordningen kun gjelder ved førstegangskjøp av bolig.	Høyres program foreslo at BSU forbeholdes førstegangskjøpere. Statsbudsjett økte sparebeløpet marginalt.
Tiltak i forbindelse med koronakrisen	NBBL foreslo 5 milliarder kroner ekstra til Husbanken i krisepakken for å stimulere til boligbygging og å holde	Husbanken fikk økt rammene med 5

	hjulene i gang. NBBL foreslo også tiltak for økt rehabilitering og andre forslag om ytterligere 10 milliarder kroner,	milliarder kroner, hvorav mer gikk til startlån enn til å utvikle boligmassen.
Revidert nasjonalbudsjett/ statsbudsjett	NBBL foreslo også å fjerne dokumentavgiften for bygninger der strukturen blir stående i forbindelse med rehabilitering, som alternativ til å rive hele bygningen.	NBBL opplever økt politisk forståelse, men ikke gjennomslag.
Førstegangskjøper- indeksen	NBBL etablerte i samarbeid med NMBU en indeks som viser hvor stor andel av boligene en normal førstegangsetablerer med utdanning og inntekt har råd til å kjøpe. Andelen er lav og fallende, særlig i Oslo, men ikke i Kristiansand.	NBBL fikk mye oppmerksomhet i media, og indeksen støttet opp under NBBLs «leieslave-kampanje»
NBBL som boligeksperten	NBBL utviklet en rekke målinger av utviklingen i boligmarkedet, noe som har etablert rollen som boligekspert, blant annet forvaltet av NBBLs sjeføkonom. NBBL etablerte «Nettprat om koronajus» som ble videreutviklet til «Jusprat med boligeksperten»	Stadig økende grad av synlighet.
Boligforvaltning		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
Digital tilpasning av boliglovene	NBBL foreslo digital tilpasning av borettslagsloven, eierseksjonsloven og boligbyggelagsloven.	NBBL fikk viktige gjennomslag i forbindelse med koronakrise-Forskrifter, og i permanente lovendringer som blir iverksatt i 2021.
Lading av elbil i boligselskaper	NBBL og Elbilforeningen foreslo nasjonal støtteordning for etablering av ladestruktur i boligselskaper inntil markedet tilbyr nok ladere for å nå målet om kun utslippsfrie nye biler i 2025. NBBL foreslo billigere lading av elbiler i borettslag og sameier. NBBL har jobbet for at det skal bli lettere å lade elbilen i borettslag og sameier.	- Forslaget ble tatt inn i Granavolden-erklæringen, men ikke innført. - NVE foreslo billigere lading av elbiler der inntil 40 biler inngår i ladeanlegg. - Regjeringens lovforslag betyr at styret i borettslag og sameier bare på visse vilkår kan forhindre eget ladepunkt for elbil.

Interessepolitiske konklusjoner 2020

- I sum kan NBBL vise til en balansert liste med gjennomslag og ikke-oppnådde seire så langt.
- Både på felt som ga gjennomslag og områder uten, kan NBBL notere seg stadig bedre evne til agendasetting og økt synlighet. Også det er vesentlige resultater som skal regnes med i en interessepolitisk sluttrapport.
- Flere av sakene ble ikke avklart i 2020, og det er lagt et godt grunnlag for å oppnå viktige resultater i 2021.

Organisasjonsarbeid

Fra et tradisjonelt organisasjonsarbeidsståsted fremstår 2020 som et eksepsjonelt og nesten uvirkelig år å se tilbake på. Med to unntak ble hele den fysiske aktivitetsporteføljen brått og uventet avlyst som følge av smitteverntiltak innført i mars. Dette kunne blitt en meget uheldig affære om ikke organisasjonen var rigget for å ta steget ut av de fysiske klasserommene og konferanselokalene. Grunnet styrets, landsmøtets og organisasjonens felles søkelys på endringsaktiviteter over flere år, var NBBL klar for å ta steget inn i en heldigital organisasjons-, kommunikasjons-, interessepolitisk-, innovasjons- og kompetanseutviklingstilværelse.

Aktivitet	2017	2018	2019	2020
Fysiske kurs og konferanser	17	14	20	2
Digitale kurs og konferanser	0	2	4	18
E-kurs	4	40	40	23
Andre digitale produksjoner	0	0	0	56
Sum aktiviteter	21	56	64	99

Gjennom året ble det organisert 99 aktiviteter på tvers av nye og eksisterende porteføljer. Flere av NBBLs medlemmer bidro til å skape nødvendig fokus og fremdrift på flere kompetansearenaer. Dette resulterte i flere vellykkede utviklingsprosjekter. Ett av resultatene ble at kompetansearenaene oppnådde en brukervekst på nærmere 400 %.

Coopetition skapte også gevinster gjennom at felles plattformer skapte større synlighet, men også økonomiske besparelser. Dette ville ikke vært mulig uten flere års fokus på å bygge ny organisasjonskompetanse, endringsvilje og rendyrking av team og kundefokus. Det ville heller ikke vært mulig uten digitaliseringsbehovet som oppsto som følge av nedstenging og et solid felles dugnadsarbeid fra mange boligbyggelag. Aldri før har det vært viktigere å ha en sterk digital tilstedeværelse og endelig kan boligbyggelagene høste av langsiktig strategisk eierfokus på innovasjon i NBBL.

Digitale organisasjonskompetanseporteføljer

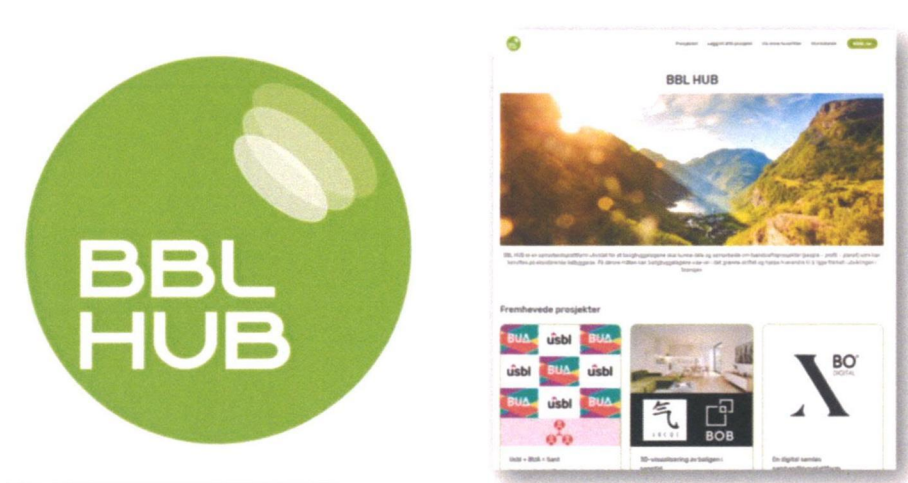
- BBL HUB – bærekraftprosjekter for grønn byggtransformasjon
- Boligekspertene – podcast med NBBLs advokater
- Styreskolen
- Beboerskolen
- Rådgiverskolen – rådgiverakademiet
- Nano-push – nanokurs til styremedlemmer, beboere og rådgivere på e-post
- Bærekraftsregnskap/innstegsmodellen for grønn byggtransformasjon
- Oversikt over nye eiermodeller

Gjester organisasjonsporteføljen (fysisk og digitalt)



BBL HUB – inspirere og lære gjennom deling

Boligbyggelagene har nå en egen HUB hvor vi kan dele prosjekter som kan bidra til grønn transformasjon av boligbygg. Til tross for at alle planlagte pitcherunder ble utsatt på ubestemt tid, er det i dag nærmere 40 prosjekter tilgjengelig på HUBen.



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 2020 har kurs- og konferansetilbudet vært gjennom en stor transformasjon knyttet til tilgjengelighet og presentasjon, på grunn av koronapandemien.

Ved siden av digitale kurs og konferanser ble styreskolen lansert som ferdig produkt i andre kvartal 2020. I tredje kvartal ble beboerskolen lansert og i fjerde kvartal kom rådgiverskolen. Disse porteføljene kommer i tillegg til nano-push porteføljen. Ved utgangen av 2020 hadde 19 boligbyggelag tatt i bruk nano e-læring og 13 boligbyggelag hadde eller var i oppstarten av å rulle ut styre- og beboerskolen hos sine forvaltede boligselskaper. Før året var omme var det rullet ut nærmere 40 leksjoner til de ulike segmentene beboer, styre, borettslag og sameie. Inkludert i dette er det også etablert en egen BBL Pivotal kursportefølje.

Nano-push passerte en stor milepel med over 10.000 styremedlemmer på introduksjonsprogrammet og opprettholdt en e-post åpningsrate på over 50% med 95% fullføringsgrad.

- **Styreskolen** – tilgjengeliggjort for 5.700 boligselskaper og ca. 23.000 styremedlemmer.
- **Beboerskolen** - tilgjengeliggjort for 200.000 medlemmer.
- **Nano-push** – i løpet av 2020 hadde 10.000 styremedlemmer fullført introduksjonsprogrammet for styremedlemmer.
- **Rådgiverskolen** – NBBL leverer nærmere 5.000 etterutdanningstimer årlig. Det jobbes nå med å etablere et rådgiverakademi som skal sikre boligbyggelagene tilgang på etterutdanning av rådgivere.

Alle kurs

45% ferdig



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 sameier

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](#)



Økonomi for styremedlemmer i sameier

Dette er et kurs som gir en grunnleggende innføring i begreper knyttet til økonomistyring i sameiet.

[Les mer](#)

Jusprat med boligeksperten – websendinger med NBBLs advokater

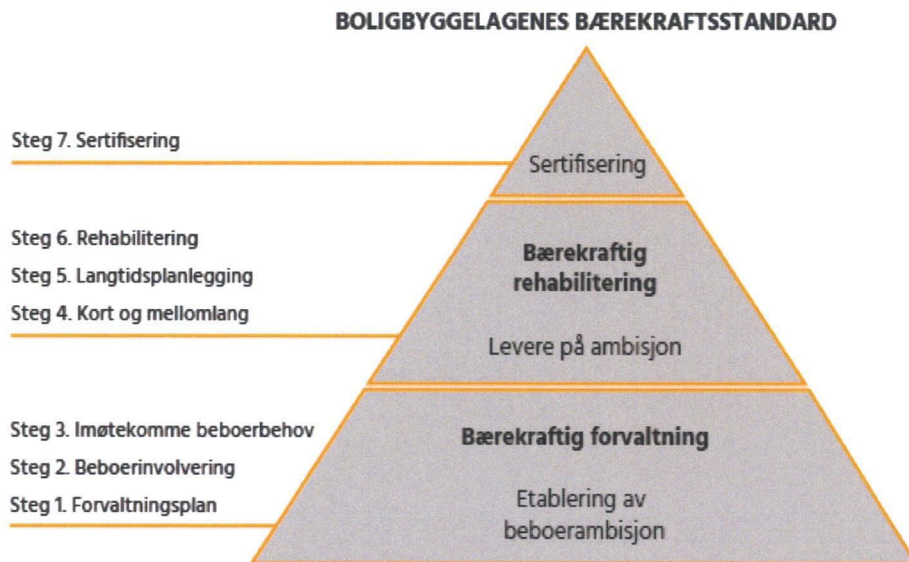
Våren 2020 slapp NBBL webserien «Nettprat om koronajus». Denne ble etterfulgt av «Jusprat med boligekspertene». Konseptet fikk raskt en god følgerskare. 14 episoder ble laget, og før året var omme hadde «Jusprat» hatt nærmere 2.000 lyttere.



Bærekraftstrategi og regnskap for eksisterende bebyggelse

I 2020 har det vært nedlagt et omfattende arbeid i satsingen på bærekraft ved å utvikle en bærekraftstrategi for eksisterende bebyggelse. Vinteren 2020 ble 40 bransjeeksperter dybdeintervjuet og 50.000 styremedlemmer og beboere fra syv boligbyggelag fikk muligheten til å fortelle hva de syntes var viktigst når boligbyggelagene skulle etablere sin egen bærekraftstandard.

Funnene fra nærmere 5.000 respondenter ble tatt med videre i en gruppe bestående av representanter fra 13 boligbyggelag, 5 universiteter og høyskoler, SARD og DNVGL. Ledet av NBBL utviklet denne konstellasjonen en strategi for hvordan utvikle et verktøy som skulle støtte boligselskapene med å komme i gang med å få til grønn transformasjon av eksisterende boligbygg. Under vises modellen i innstegsmodellen



Strategien ble så brukt i en prosess og som verktøy for å involvere og engasjere styre og beboere til å delta. Høsten 2020 startet arbeidet med å pilotere verktøyet sammen med 8 boligbyggelag og 12 boligselskaper. Totalt besto disse 12 boligselskapene av 1127 boliger. Vi var spent på hvordan vi skulle klare å gjennomføre involveringsprosessen når store deler av landet var nedstengt. Beboermøter ble avlyst og all kommunikasjon ble gjennomført digitalt og via brosjyrer. Til tross for at involveringsplanene ikke kunne gjennomføres valgte 94% av styremedlemmene og i snitt 50% av beboerne å aktivt delta med å besvare styre- og beboerundersøkelsen.

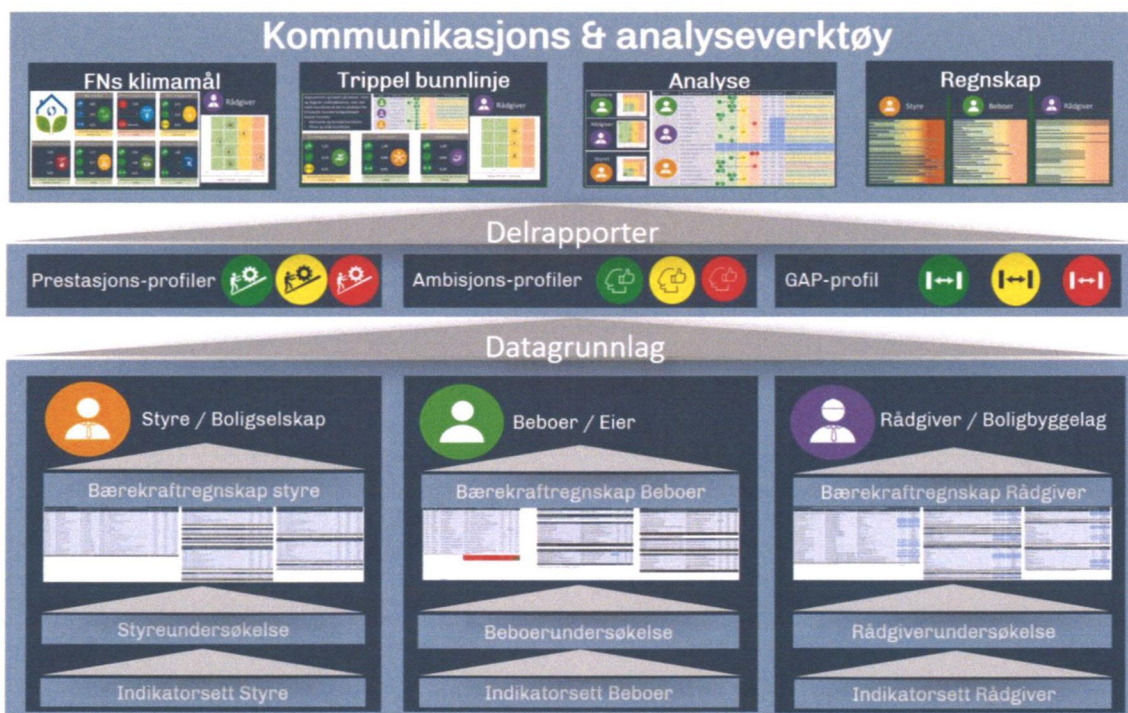
Prosjektets strategiske mål er å etablere et verktøy som boligbyggelagene kan gi til sine boligselskaper og som hjelper styrene med å identifisere ambisjonen gjennom å involvere beboerne i utviklingen av boligselskapene. Ambisjonen ses opp mot tilstanden for å identifisere hva som må gjøres. Ved å ha en felles forståelse av ambisjon og tilstand kan beboerne, styret og rådgiveren sammen lage planer for hvordan best imøtekomme ambisjonene sett opp mot kosten av å nå målene.

Verktøyet inkluderer en sertifiseringsordning som har som ambisjon å være tilpasset reglene som kommer som effekt av EUs Taksonomien og nye EØS miljøkrav. Med et slikt verktøy kan boligbyggelagene ta en posisjon som den foretrukne rådgiveren som kan identifisere og realisere grønne boliglån og boligforsikringer.

Beboerinvolvering

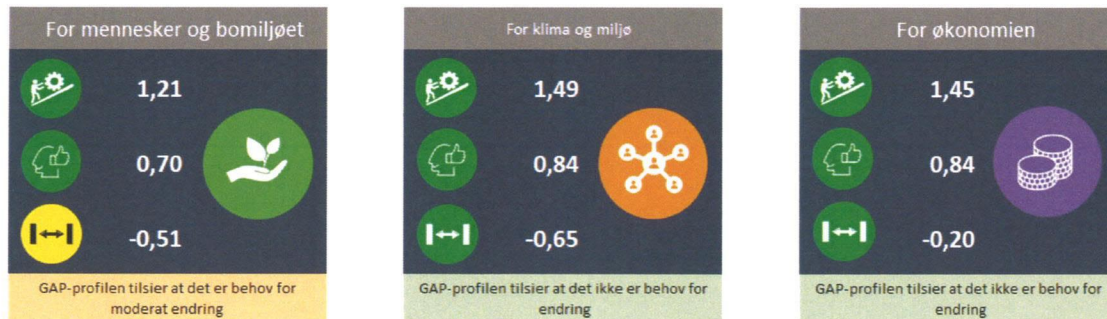


Ved å sette disse tre perspektivene sammen i en modell, muliggjør vi å rapportere på et bærekraftregnskap. Modellen er basert på Norsk standard for byggverk (NS3424) og har 4 graderinger.



Dataene som samles inn på KPIene i bærekraftregnskapet lagres med flere datadimensjoner. Dette gjør det mulig å presentere resultatene i tre ulike perspektiver.

1. Trippel bunnlinje – Menneske og bomiljø, klima og miljø, og økonomi.



2. FNs klimamål



3. Bærekraftregnskap per KPI



Satsing på økt synlighet

Økt synlighet har vært et viktig virkemiddel, og en egen satsing siden 2018 for å øke den politiske gjennomslagskraften.

Retriever Analyse har målt NBBLs synlighet sammenlignet med 6 andre aktører i boligmarkedet hver måned i hele satsingsperioden. Statistikk for 2020 viser at NBBL økte sin synlighet både i redaksjonelle medier og i sosiale medier sammenlignet med 2019. NBBL har økt sin synlighet hvert år siden oppstart i 2018.

Utvalgte indikatorer for redaksjonelle medier:

Indikator	2019	2020
Antall oppslag	661	879
Potensielt publikum	42 mill.	83,5 mill.
Andel oppslag høy synlighet	53 %	45 %
NBBLs andel av alle organisasjoners synlighet	9 %	10 %
Målt etter antall oppslag, Share of voice		
Synlighet av interessepolitiske/regulatoriske saker	7 %	15 %
Gjennomsnittlig PR-score	5,4	5,9
Måles på en skala fra -10 til +10, alt over 2,5 er bra		

Sosiale medier:

Indikator	2019	2020
NBBLs andel av alle aktørenes synlighet på sosiale medier	35 %	39 %
Share of voice		

#Leieslave

Dette var en digital- og papirbasert kampanje som foregikk i perioden 27. januar til 8. mars 2020. Den digitale kampanjens hensikt var først og fremst å bygge dekning og oppmerksomhet i målgruppen om tematikken. Det ble benyttet et relativt bredt spekter av digitale kanaler, der hver kanal skulle løse ulike oppgaver, i et godt samspill. Kampanjen oppnådde en svært god dekning i målgruppen på tvers av mediene.

- På Facebook/Instagram fikk vi særlig god dekning hvor vi nådde 401.151 unike personer. Dette utgjør ca. 50 % dekning i målgruppen A25-35.
- På YouTube fikk vi klart flest kostnadseffektive videoavspillinger, og fikk totalt 2.436.329 visninger/eksponeringer og over 1.650.000 fullførte avspillinger av 6-sekundersfilmene.
- På Twitter fikk vi totalt 460.333 visninger/eksponeringer, og 291 videoavspillinger på 2+sekunder. Resultatene her var også svært kostnadseffektive.

Aftenposten

Borettslag og sameier mister støtte til å spare strøm

Etter en drøyt halv år har borettslagene og sameierne fått støtte til å spare strøm.

Klima- og miljøminister Svendung Røttervik innleder ordninger som støtter borettslag og sameier til å spare strøm. Det kan sette sminne i løst.

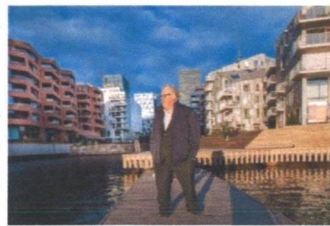
2020 er et viktig år for borettslagene og sameierne. De har fått støtte til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

2020 er et viktig år for borettslagene og sameierne. De har fått støtte til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

2020 er et viktig år for borettslagene og sameierne. De har fått støtte til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

2020 er et viktig år for borettslagene og sameierne. De har fått støtte til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

2020 er et viktig år for borettslagene og sameierne. De har fått støtte til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.



Et bilde av borettslagene og sameierne som står i front av klimapolitikken.

FAKTA

Enova

Enova er et statsfinansiert selskap som støtter borettslag og sameier til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.



Enova er et statsfinansiert selskap som støtter borettslag og sameier til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

Nå tar man inn denne avgiften fra husholdningene, og deler pengene ut til industrifagarter. Da er dette en god måte å finansiere energlokomiseringen, blitt en elstra skatt.

Et bilde av borettslagene og sameierne som står i front av klimapolitikken.

Enova er et statsfinansiert selskap som støtter borettslag og sameier til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

Enova er et statsfinansiert selskap som støtter borettslag og sameier til å spare strøm. Dette er en viktig del av klimapolitikken. Det kan sette sminne i løst.

- Gjennom printannonser i noen av landets største aviser nådde vi til sammen 67% av Norges befolkning, altså 3.077.118 mennesker

Gjennom kampanjen #Leieslave ble det i samarbeid med flere boligbyggelag etablert en oversikt over de ulike eiermodellene som boligbyggelagene har etablert for å hjelpe de som har havnet utenfor boligmarkedet.

Oversikten/landingssiden med BBLenes ulike modeller ble brukt i kampanjen til å skape synlighet og trafikk inn til boligbyggelagenes sider.



Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 22 ansatte, 11 kvinner og 11 menn. Ledelsen i NBBL består av 2 kvinner og 3 menn. I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 5 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 2020 utgjorde for NBBL 4,3 %. Hvorav langtidsfraværet utgjorde 3,6 %. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 10,3 % hvorav langtidsfravær utgjør 9,3 %. 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 31.12.2020 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 datterselskap er 100 % eid.

Andre virksomheter

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

- Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
- Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Økonomi

NBBL

Årsresultat etter skatt for 2020 for NBBL viser et underskudd på kr 2.685.377. Av dette er kr. 14.472.165 mottatt i konsernbidrag fra hhv NBBL Fulltegningsforsikring og FF Boligsalg. Av mottatte konsernbidrag skal kr. 6.288.289 videreføres og/eller tilbakeføres selskapene. NBBL sitt resultat er et underskudd på kr. 17.157.542 eksklusiv konsernbidragstransaksjonene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2020 er økt fra 2019 med kr. 12.927.324. Av dette er kr 19.704.319 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 32.631.643 er en positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

NBBLs kapitalforvaltningsstrategi gir rammer for selskapets plasseringer, blant annet i lett omsettelige verdipapirer. Gjennom 2020 har selskapet solgt majoriteten av plasseringene og ved utgangen av 2020 har selskapet kun 3 plasseringer igjen. Det vurderes følgelig at den finansielle risiko er akseptabel. NBBLs formål og tjenester gir etter selskapets vurdering begrenset grad av markedsrisiko.

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. 43 157.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr boligbyggelagene fulltegningsforsikring. Forsikringsproduktet dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et positivt årsresultat etter skatt på kr 14.369.147.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet fikk i 2020 et årsoverskudd på kr 80.354.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2020 gir et underskudd på kr 2.751.199. Konsernets likviditet er tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2020 er økt fra 2019 med hele kr 56 459 667. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 56 661 576, mens det er en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr. 201.909.

Risikostyring i forsikringsvirksomheten

NBBL Fulltegningsforsikring AS 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 prosjektene.

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 svært positivt i 2020 både i Norge og utlandet. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er plassert i ulike norske og utenlandske fond, indeksfond og aktive fond, samt noen norske børsnoterte aksjer.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og selskapet foretar derfor noen rentesikringer (rentecaper) for å begrense noe av denne risikoen.

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. 31.12.2020.

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

Styret

Ved utgangen av 2020 besto styret av:

Kirstin M. Leiros, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Tom Søgård
Oddrun Samdal
Johan Bruun
Torbjørn Sotberg
Berit I. Antonsen
Paul A. Boxill
Christian Fregstad Bjerknes, ansattes representant

1. Harald Schjelderup, varamedlem
2. Marit Engeseth, varamedlem
3. Harriet Hagan, varamedlem
Ketil Krogstad, varamedlem for ansattes representant

Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

Styret har hatt 10 møter og behandla 76 saker. Styret følger opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlige rapporteringer og drøftinger.

Oslo 31.12.2020 / 18.03.2021

Kirstin M. Leiros (leder)

Morten Aagenæs

Paul A. Boxill

Berit I. Antonsen

Oddrun Samdal

Johan Bruun

Torbjørn Sotberg

Christian Fregstad Bjerknes

Tom Søgård

*Bård Folke Fredriksen
Adm. direktør*

NBBLs årsberetning 2020.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Antonsen, Berit Irene Dalen	BANKID	2021-03-22 12:44 GMT+1
Boxill, Paul Andre De Courcy	BANKID_MOBILE	2021-03-22 12:47 GMT+1
Aagenæs, Morten	BANKID_MOBILE	2021-03-22 12:57 GMT+1
Søgård, Tom Murstad	BANKID_MOBILE	2021-03-22 13:01 GMT+1
Sotberg, Torbjørn	BANKID	2021-03-22 13:17 GMT+1
Bruun, Johan	BANKID	2021-03-22 13:33 GMT+1
Samdal, Oddrun Elisabeth	BANKID	2021-03-22 19:30 GMT+1
Leiros, Kirstin	BANKID_MOBILE	2021-03-23 17:39 GMT+1
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2021-04-02 16:38 GMT+2
Bjerknes, Christian F.	BANKID_MOBILE	2021-04-20 10:29 GMT+2

This document package contains:

- Front 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.

Document ID
7D7DD81F152C477685AE10F51ADDA1FF

RESULTATREGNSKAP NBBL

MOR		KONSERN		
2019	2020		2020	2019
			Note	
		Driftsinntekter		
20 993 343	10 695 729	Kontingenter		20 993 343
5 983 628	5 473 641	Honorarer og refusjoner	2	7 908 817
14 576 870	11 537 134	Andre driftsinntekter		16 268 887
-	-	Premieinntekter	3	28 679 425
41 553 842	27 706 505	Sum driftsinntekter		86 943 715
		Driftskostnader		
		Endring i varelager	17	-1 168 844
25 982 180	26 665 232	Lønn og sosiale kostnader	4	38 235 699
709 021	602 103	Ordinære avskrivninger	8	709 021
9 201 451	9 756 993	Honoarer	5	12 932 848
5 425 763	1 017 443	Reise- og møtekostnader		7 019 980
10 135 487	7 850 541	Andre driftskostnader	6	12 083 734
-	-	Erstatningskostnader	11	-1 002 722
51 453 901	45 892 312	Sum driftskostnader		68 809 715
-9 900 059	-18 185 807	Driftsresultat		5 040 758
		Finansinntekter og finanskostnader		
18 913 311	14 472 165	Konsernbidrag	7,16	-
211 241	238 971	Renteinntekter	7	2 827 799
3 004 037	385 016	Avkastning og verdiendring verdipapirer	7	15 914 093
-39 772	-80 705	Finanskostnader	7	-1 139 264
22 088 817	15 015 448	Resultat av finans		17 602 628
12 188 758	-3 170 359	Resultat før skatt		22 643 386
-2 538 402	484 982	Skatt	10	-3 947 638
9 650 356	-2 685 377	Årsresultat		18 695 748
		Overføringer og disponeringer		
9 650 356	-2 685 377	Overført fra/til annen egenkapital	1	18 695 748

BALANSE NBBL

MOR			KONSERN	
2019	2020	Note	2020	2019
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immatrielle eiendeler		
1 031 182	1 605 280	Utsatt skattefordel	-	-
		Varige driftsmidler		
22 571 088	21 986 216	Faste eiendommer	21 986 216	22 571 088
17 230	-0	Maskiner, biler, inventar	-0	17 230
		Finansielle anleggsmidler		
25 426	25 426	Aksjer, andeler	25 426	25 426
49 087 485	55 375 774	Aksjer i datterselskaper	-	-
1 211	-	Pensjonsmidler	39 459	40 749
72 733 622	78 992 695	Sum Anleggsmidler	22 051 100	22 654 493
		Omløpsmidler		
68 207	50 535	Varer	57 355 960	66 974 806
5 695 984	-	Aksjer, andeler	47 179 315	65 645 573
26 955 218	7 087 592	Obligasjoner, rentefond	177 909 250	193 916 544
3 392 000	3 073 441	Kundefordringer	11 954 627	22 357 883
92 275	-0	Andre kortsiktige fordringer	9 209 258	10 162 700
18 913 311	14 472 165	Fordringer på selskap i samme konsern	-	-
10 226 055	23 153 379	Bankinnskudd	144 842 306	88 382 639
65 343 050	47 837 112	Sum Omløpsmidler	448 450 716	447 440 146
138 076 672	126 829 807	Sum Eiendeler	470 501 816	470 094 639
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
48 168 750	48 168 750	Andelskapital	48 168 750	48 168 750
		Opptjent egenkapital		
63 235 687	60 550 309	Annen egenkapital	296 707 121	299 458 321
111 404 437	108 719 059	Sum egenkapital	344 875 871	347 627 071
		Avsetning for forpliktelse		
		Forsikringstekniske avsetninger	81 849 230	70 572 692
		Utsatt skatt	19 972 831	24 131 410
5 544 291	5 482 143	Pensjonsforpliktelse	7 469 327	6 800 007
5 544 291	5 482 143	Sum avsetning for forpliktelse	109 291 388	101 504 109
		Kortsiktig gjeld		
1 825 723	649 529	Leverandørgjeld	1 068 143	2 706 202
12 000 000	6 362 793	Gjeld til selskap i samme konsern	-	-
779 309	746 090	Annen kortsiktig gjeld	3 334 176	6 723 738
4 638 141	4 870 192	Forskuddstrekk, offentlige avgifter mm.	6 898 565	6 575 345
1 884 772	-	Betalbar skatt	5 033 673	4 958 174
21 127 945	12 628 605	Sum kortsiktig gjeld	16 334 557	20 963 459
138 076 672	126 829 807	Sum Egenkapital og gjeld	470 501 816	470 094 639

Oslo, 31.12.2020 / 18.03.2021

Kirstin M. Leiros (leder)

Morten Aagenæs

Oddrun Samdal

Berit I. Antonsen

Torbjørn Sotberg

Paul A. Boxill

Johan Bruun

Tom Søgård

Bård Folke Fredriksen (adm.dir)

Christian Frenstad Bjerknes

NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND SA

Selskaps- og konsern noter 2020

Note 0 Anvendelse av regnskapsprinsipper

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

Eiendeler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Som omløpsmidler medregnes varebeholdning, kundefordringer, andre fordringer som skal innfris innen 1 år, bankinnskudd mv. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Finansielle derivater klassifiseres som kortsiktig gjeld eller omløpsmidler og vurderes til virkelig verdi.

Inntekter

Kontingenter innkalles i januar, men periodiseres med like store beløp over regnskapsåret. Varesalget inntektsføres på leveringstidspunktet, og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av egen note.

Varelager

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

Kundefordringer

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

Investeringer i datterselskap

I morselskapet er investeringer i datterselskap bokført til anskaffelseskost.

Pensjonskostnader

Selskapet avsluttet den ytelsesbaserte ordningen med virkning fra 1.9.2016. Alle ansatte er fra denne dato omfattet av en kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning. Morselskapets innskuddsfond er i null pr. 31.12.2020. Konsernets fond er på kr. 39.459. Dette fondet har vært benyttet og resterende benyttes til å dekke fremtidige perioders premieinnbetalinger til innskuddsordningen. Pensjonsforpliktelse på usikret ordning er balanseført iht aktuarberegning basert på regnskapsstiftelsens anbefalte forutsetninger. Forpliktelsen omfatter beregnet forpliktelse per desember 2020 og er beregnet etter IAS 19.

Avsetninger

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsselskap paragraf, 3-5 og risikostatistikk i skadeforsikring. Estatningsavsetningen omfatter indirekte skadebehandlingskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter i 2020 morselskapet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, NBBL Fulltegningsforsikring AS, NBBL FF Holding AS og FF Boligsalg AS. Morselskapet eier direkte og indirekte 100 % av aksjene i konsernselskapene. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kortsiktige plasseringer

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

Kontantstrømsanalyse

Til grunn for utarbeidelse av kontantstrømsanalysen er den indirekte (netto) metoden lagt til grunn.

Utenlandsk valuta

Selskapet har kun sporadisk transaksjoner i utenlandsk valuta. Transaksjonen bokføres i norske kroner tilsvarende valutakurs på fakturamottakstidspunktet. Det bokføres deretter agio/disagio ved oppgjørstidspunktet. Det er ikke gjort særskilte vurderinger utover dette pr. 31.12.

Note 1 Sum egenkapital

Morselskap

Årets endring av egenkapital

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	48 168 750	63 235 687	111 404 437
Årets resultat	-	-2 685 377	-2 685 377
Egenkapital 31.12.2020	48 168 750	60 550 309	108 719 059
Annen egenkapital er sammensatt slik:			
Ørmerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2020		11 452 363	
Årets bruk		-	
Årets tilskudd		-	
Ørmerket egenkapital pr 31.12.2020		11 452 363	
Annen egenkapital (fri egenkapital)		49 097 946	
Annen egenkapital pr 31.12.2020, ref. over		60 550 309	

Konsern	Selskaps- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2020	48 168 750	299 458 321	347 627 071
Årets resultat		-2 751 199	-2 751 199
Egenkapital pr 31.12.2020	48 168 750	296 707 122	344 875 871

Note 2 Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	4 975 441	5 501 628	7 153 941	7 908 817
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	321 000	311 000	-	-
Honorar og ref. fra datterselskapet FF Boligsalg AS	168 200	162 000		
Honorarer og refusjon fra datterselskapet NBBL FF Holding AS	9 000	9 000		
Sum honorarer og refusjoner	5 473 641	5 983 628	7 153 941	7 908 817

Note 3 Premie inntekter

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Brutto premie	-	-	43 850 650	56 272 056
Avgitt gjenforsikring	-	-	-6 160 001	-6 315 809
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	1 107 218	-12 540 838
Gjenforsikringsandel	-	-	911 150	1 247 184
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-2 739 883	-9 983 168
Netto premieinntekter , jfr note 11	-	-	36 969 134	28 679 425

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. 31.12.2020 basert på aktuarberegning.

I 2020 var det gjennomsnittlig 21,5 ansatte i morselskapet og 29,5 i konsernet. For 2019 var tallene 22 ansatte i morselskapet og 30 i konsernet. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til administrerende direktør, styreleder eller andre nærstående parter.

	2020	Herav adm. direktør	2019	Herav adm. direktør
Morselskap				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	19 876 943	1 384 633	18 775 658	1 649 486
Arbeidsgiveravgift	3 285 584		3 259 356	
Innskuddspensjon og ekstrapensjon	2 448 829	198 266	2 318 605	
Forsikringer og andre personalkostnader	1 053 875	27 406	1 628 561	75 787
Sum lønn og sosiale kostnader	26 665 232	1 610 305	25 982 180	1 725 273
Konsern				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	28 043 671		27 348 596	
Arbeidsgiveravgift	5 891 740		5 162 054	
Innskuddspensjon og ekstrapensjon	3 493 662		3 348 801	
Forsikringer og andre personalkostnader	1 073 138		2 376 247	
Sum lønn og sosiale kostnader	38 502 210		38 235 699	

Konsernet er pålagt å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har en kollektiv pensjonsordning i Storebrand som omfatter i alt 30 personer hvor alle er yrkesaktive og er på en kollektiv innskuddsordning. Selskapet hadde frem til 31.8.2016 en lukket ytelsesordning. Denne ble 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 avsettes på individuell sparekonto i Storebrand og lønnsinnberettes på ordinær måte. Antallet er redusert til 8 personer pr. 31.12.2020.

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

	Mor IAS 19 2020	Mor IAS 19 2019	Konsern IAS 19 2020	Konsern IAS 19 2019
Usikret ordning				
Pensjonsforpliktelse	-5 482 143	-5 544 291	-7 469 327	-6 800 007
Herav arbeidsgiveravgift	-677 460	-685 140	-923 028	-840 316
Netto pensjonsforpliktelse fra sikrede ordninger	0	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-5 482 143	-5 544 291	-7 469 327	-6 800 007
Sum balanseførte netto pensjonsforpliktelse	-5 482 143	-5 544 291	-7 469 327	-6 800 007
Økonomiske forutsetninger				
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %	1,70 %	2,30 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	1,70 %	2,30 %	1,70 %	2,30 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,50 %	0,00 %	0,50 %
Årlig forventet G-regulering	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Innskuddsfond	-	1 211	39 459	40 749

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

Note 5 Honorarer				
	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Honorar til styre og valgkomite	1 075 250	1 056 500	1 884 250	2 187 250
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	268 448	234 093	581 511	522 967
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	-	-	-	-
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	88 513	78 435	151 013	78 435
Aktuar	-	-	86 875	141 667
Organisasjonsutvikling - restrukturering	739 555	57 040	739 555	57 040
Andre prosjekterrelaterte honorarer, inkl Store satsinger	7 585 228	7 775 384	10 473 525	9 945 470
Sum	9 756 993	9 201 451	13 916 728	12 932 848

Note 6 Andre driftskostnader				
	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Kontorkostnader	3 910 801	3 783 164	4 506 730	4 484 021
Annonse og trykkekostnader prosjekter	213 031	767 189	1 776 796	1 259 552
Forretningsbygg	1 613 323	3 239 293	1 613 323	3 239 293
Formueskatt	516 977	503 835	516 977	503 835
Andre driftskostnader	1 596 408	1 842 005	4 633 326	2 597 032
Sum	7 850 541	10 135 487	13 047 152	12 083 734

Note 7 Sum finansposter				
	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Konsernbidrag	14 472 165	18 913 311	-	-
Finansinntekter				
Ordinære renteinntekter	238 971	211 241	1 033 999	2 827 799
Finansinntekter på verdipapirer	385 016	3 004 037	10 106 962	15 914 093
Andre finansinntekter	-	-	-	-
Sum finansinntekter	623 987	3 215 278	11 140 961	18 741 892
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-	-
Kapital-, gebyrkostn. og finans.nedskrivninger	-80 705	-39 772	-699 693	-1 139 264
Sum finanskostnader	-80 705	-39 772	-699 693	-1 139 264
Sum finansposter	15 015 448	22 088 817	10 441 269	17 602 628

Note 8 Varige driftsmidler				
Mor	Kontor- maskiner	Tomt Øvre Vollgate 11	Bygg Øvre Vollgate 11	Sum
Bokførte verdier:				
Akkumulert kostpris 01.01	103 385	10 562 964	23 323 717	33 990 066
Tilgang 2020	-	-	-	-
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	103 385	10 562 964	23 323 717	33 990 066
Akkumulerte avskrivninger 01.01	86 154	-	11 315 592	11 401 746
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2020	17 231	-	584 872	602 103
Akkumulerte avskrivninger 31.12	103 385	-	11 900 464	12 003 849
Bokført verdi morselskap 31.12.2020	0	10 562 964	11 423 252	21 986 216
Konsern	Kontor- maskiner	Tomt Øvre Vollgate 11	Bygg Øvre Vollgate 11	Sum
Akkumulert kostpris 01.01	103 385	10 562 964	23 323 717	33 990 066
Tilgang 2020	-	-	-	-
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-
Akkumulert kostpris 31.12	103 385	10 562 964	23 323 717	33 990 066
Akkumulerte avskrivninger 01.01	86 154	-	11 315 592	11 401 746
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2020	17 231	-	584 872	602 103
Akkumulerte avskrivninger 31.12	103 385	-	11 900 464	12 003 849
Bokført verdi Konsern 31.12.2020	0	10 562 964	11 423 252	21 986 216

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

Note 9 Aksjer og andeler

Mor	Selskapets aksjekap./ andelskap (i tusen)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel /aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Datterselskaper med forretningskontor i 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	49 352 413	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	2 %
Storebrand ASA	2 339 069	1 267	5		1	-
Diverse aksjer og andeler					425	-
Andeler i utenlandske selskap						
Cooperatives House, i Brussel	7 262	3	79 800		1	3 %
Sum aksjer og andeler					55 401 200	

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

Spesifikasjonsnivået på balanseposten er endret fra 2019 til 2020. Dette innebærer at investeringer i datterselskap fremkommer på egen linje. Presentasjonen av 2019 regnskapet er omarbeidet tilsvarende.

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	2 %
Storebrand ASA	2 339 069	1 267	5		1	-
Diverse aksjer og andeler					425	-
Andeler i utenlandske selskap						
Cooperatives House, i Brussel	7 262	3	79 800		1	3 %
Sum aksjer og andeler					25 426	

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer / andeler	Kostpris	Markeds-verdi	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Yara International ASA	7 100	2 535 010	2 527 600	2 527 600
Storebrand ASA	61 000	2 931 625	3 916 200	3 916 200
Sum aksjer, klassifisert som finansielle omløpsmidler (A)		5 466 635	6 443 800	6 443 800

Grunnfondsbevis	Våre aksjer / andeler	Kostpris	Markeds-verdi	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Sparebank 1 SMN	25 400	1 737 264	2 479 040	2 479 040
Sparebank 1 Nord-Norge	30 000	1 622 243	2 238 000	2 238 000
Sparebanken Møre	3 625	1 090 637	1 073 000	1 073 000
Sum grunnfondsbevis		4 450 144	5 790 040	5 790 040

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2020	Sum bokført verdi pr. 31.12.2020
KLP AksjeNorge Indeks	5 909	12 526 746	17 799 826	17 799 826
Sum norske aksjefond		12 526 746	17 799 826	17 799 826
KLP Aksjglobal indeks II	5 664	10 529 418	17 145 650	17 145 650
Sum utenlandske aksjefond		10 529 418	17 145 650	17 145 650
Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)		23 056 164	34 945 475	34 945 475

Note	10	Skatt			
		Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Arets skattekostnad fordeler seg på:					
Betalbar skatt			2 159 380	5 033 674	4 958 174
For lite avsatt tidligere år		89 116		89 116	
Endring i utsatt skatt (-utsatt skattefordel)		-574 098	379 022	-4 158 580	-1 010 535
Sum skattekostnad		-484 982	2 538 402	964 210	3 947 638
Oversikt over midlertidige forskjeller:					
Fordringer		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler		683 436	701 132	-455 314	701 132
Verdiregulering verdipapirer		-	-	-	-
Sikkerhetsavsetning		-	-	86 830 944	99 061 973
Pensjoner		-5 482 143	-5 543 080	-7 429 868	-6 759 258
Gevinst- og tapskonto		103 780	129 725	103 780	129 725
Andre forskjeller		45 133	75 033	2 764 824	3 052 999
Netto midlertidige forskjeller		-4 699 794	-4 687 190	81 764 366	96 136 570
Akkumulert fremførbart underskudd		-2 596 933	-	-2 640 090	-
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)		-7 296 727	-4 687 190	79 124 276	96 136 570
Forskjeller som ikke er balanseført		-	-	-108 562	-173 393
Grunnlag utsatt skatt (- =utsatt skattefordel)		-7 296 727	-4 687 190	79 015 714	95 963 177
22 % utsatt skatt (-fordel)		-1 605 280	-1 031 182	19 972 830	24 131 410
Resultat før skattekostnad		-3 170 359	12 188 757	12 685 177	22 643 386
Permanente forskjeller		560 824	-650 566	-5 834 376	-9 707 280
Andre forskjeller		-	-	-	15 471
Endring i midlertidige forskjeller		12 603	153 878	12 406 808	7 351 222
Verdiendring verdipapirer ikke skattemessig fradragsberettiget		-	-	-1 772 316	47 003 876
Endring reassuransavsetning		-	-	21 674	61 674
Tilbakeføring av realisert gevinst		-	-	-	-
Endring i underskudd		2 596 933	-1 876 705	2 640 090	-7 043 366
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet		-	9 815 364	20 147 056	17 984 983
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt		-	-1 248 219	-12 747 867	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)		-	8 567 145	7 399 189	17 984 983
Betalbar skatt i balansen					
Betalbar skatt i skattekostnaden		-	2 159 380	5 033 674	4 958 174
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader		-	-274 608	-3 183 876	-
For lite avsatt tidligere år		-	-	-	-
Betalbar skatt i balansen		-	1 884 772	1 849 798	4 958 174
Avstemming av årets skattekostnad					
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad		-3 170 359	12 188 757	12 685 177	22 643 386
Beregnet skatt 22%		-697 479	2 681 527	3 264 609	4 981 545
Skattekostnad i resultatregnskapet		-484 982	2 538 402	964 210	3 947 638
Differanse		212 497	-143 125	-2 300 399	-1 033 907
Forklart differanse					
22% beregnet av resultat før skatt		-697 479	2 681 527	3 264 609	4 981 545
22% av permanente forskjeller		123 381	-143 125	-2 404 429	-853 796
Effekt av endring av reassurans og administrasjonsavsetning		-	-	-	-
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap		-	-	-	-
22% (23%) av differanse mellom ligningspapirer og regnskap 2017		-	-	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		-	-	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel		-	-	9 495	-1 100 481
Andre forskjeller		89 116	-	94 535	920 370
Årets skattekostnad		-484 982	2 538 402	964 210	3 947 639

Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring er et finansforetak med skattesats lik 25 %.

Note 11 Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Opptjente bruttopremier er på kr 42.217.985 og består av forfalte bruttopremier på kr 43.850.650, endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremier på kr 1.107.218 og utbetalt godtgjørelse som utgjør kr -2.739.883 og føres som en reduksjon i premieinntekt.

Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier er på kr -5.248.851 og består av avgitt gjenforsikringspremie er på kr -6.160.001, og endring i gjenforsikringsandel av ikke opptjent bruttopremie er på kr 911.150.

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 44.002.006

Brutto erstatningskostnader på kr -17.952.737, en kostnad, og består av brutto betalte erstatninger på kr -5.468.981, skadekostnader på kr 100.000, samt endring i brutto erstatningsavsetning på kr -12.383.756, en kostnad. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 0.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunktet til en prosentsats av premiegrunnlaget, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved 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.

Erstatningsavsetning utgjorde kr 29.791.105 pr. 31.12.2020. Det beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av erstatningsavsetning og utgjorde kr 1.340.600 Den totale erstatningsavsetningen inkludert indirekte skadebehandlingskostnader var kr 31.131.705 pr. 31.12.2020.

Erstatningskostnader for egen regning utgjør en kostnad på kr -17.937.737.

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 29.092.283, og ULAE kr ved utgangen av året. Risikomarginen er beregnet til kr 6.363.541

Årgang	IB Erstatnings- avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2020	UB Erstatnings- avsetning eksklusive avsetning for indirekte skade behandlingskostnader.
2015	206 400		206 400
2016	74 877	-163 685	250 000
2017	3 700 000	-1 847 248	-
2018	7 535 446		5 976 075
2019	6 423 897	-2 629 144	17 753 447
2020		-828 904	5 605 183
	17 940 620	-5 468 981	29 791 105
Avsetning indirekte skadebehandlingskostnader			1 340 600
Brutto erstatningsavsetning			31 131 705

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Forsikringstekniske avsetninger				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	50 717 525	33 143 335
Brutto erstatningsavsetning	-	-	31 131 705	27 019 442
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	81 849 230	60 162 777

Note 12 Obligasjoner og rentefond

Morselskap

Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markeds verdi pr. 31.12.20 bokført.
Gjensidige forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	44 784	2 044 784
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000	17 561	2 017 561
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650	-17 211	3 011 439
Sum obligasjoner	7 028 650	7 028 650	45 133	7 073 783
Opptjente renter obligasjoner pr. 31.12.20				13 809
Sum obligasjoner		7 028 650	45 133	7 087 592

Konsern

Obligasjon

	Pålydende verdi	Kost pris	Periodens resultatførte verdiendringer	Markeds verdi pr. 31.12.20 bokført.
Selskap				
Agder Energi AS 15/21	5 000 000	4 925 000	47 048	5 006 694
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	585	3 014 493
Avinor 20/26	2 000 000	2 000 000	-60 895	2 060 895

Bane NOR Eiendom 18/21	5 000 000	5 000 000	17 894	5 010 175
Bane Nor Eiendom 18/21	3 000 000	3 000 000	14 429	3 011 004
BKK 17/22	3 000 000	3 000 000	8 804	3 017 067
Borregaard AS 18/23	2 000 000	2 000 000	-738	2 016 886
Color Group AS 19/24	4 000 000	4 000 000	705 000	3 300 000
Danske Bank AS 17/22	5 000 000	5 000 000	10 270	5 025 039
DFDS A/S 17/22	3 000 000	3 000 000	45 780	2 953 425
DNB Bank ASA 19/24 T1	3 000 000	3 083 400	-4 576	3 087 976
Eika Boligkreditt 17/22/99	4 000 000	4 000 000	-6 795	4 059 693
Eika Boligkreditt AS FRN 20/24	4 000 000	4 000 000	-74 173	4 074 173
Eika Forsikring 15/25/45	2 000 000	2 000 000	-35 251	2 156 818
Gjensidige Forsikring ASA 14/24/44 Ansvarlig lån T2	4 000 000	4 000 000	23 335	4 089 567
Helgeland Sparebank 16/21/50	1 000 000	1 000 000	16 683	1 017 458
Jotun 18/22	2 000 000	2 000 000	740	2 005 780
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	34 503	3 010 137
Lyse AS 20/25	3 000 000	3 000 000	-41 765	3 041 765
MøllerGruppen AS 17/22	5 000 000	5 000 000	-58 489	5 017 325
Norgesgruppen ASA 20/26	2 000 000	2 000 000	-43 851	2 043 851
Norsk Hydro ASA 20/23	3 000 000	3 000 000	-137 235	3 137 235
Nortura SA 16/22	5 000 000	5 000 000	11 818	4 975 091
Nortura SA 20/25	3 000 000	3 000 000	-53 824	3 053 824
Obos BBL 16/21	4 000 000	4 000 000	42 336	4 013 191
OBOS BBL 18/23	10 000 000	10 000 000	227 796	10 052 956
OBOS Boligkreditt 17/23	2 000 000	2 000 000	1 418	2 018 887
OBOS Forretningsbygg AS 18/23	4 000 000	4 000 000	6 717	4 045 452
Olav Thon Eiendomsselskap 18/21	2 000 000	2 000 000	5 766	2 003 196
Protector Forsikring 16/21/46	2 000 000	2 000 000	120 251	2 014 939
Protector Forsikring 20/50	2 000 000	2 000 000	-18 600	2 018 600
Sbanken ASA 20/25/30	2 000 000	2 000 000	-8 804	2 008 804
Skandiabanken Boligkreditt AS 17/23	2 000 000	2 000 000	17 561	2 017 561
Sogn og Fjordane Energi 19/24	2 000 000	2 000 000	-9 561	2 013 158
SpareBank 1 Nord-Norge 17/22/27	2 000 000	2 000 000	4 687	2 022 917
Sparebank 1 Nord-Norge 17/22/50	1 000 000	1 000 000	241	1 014 613
Sparebank 1 SMN 18/23/30	2 000 000	2 000 000	-16 081	2 042 240
SpareBank 1 SR-Bank 17/22/99	2 000 000	2 000 000	-5 354	2 029 303
SpareBank 1 SR-Bank 19/24/99	2 000 000	2 000 000	-19 866	2 053 212
SpareBank 1 Østlandet 20/25/26 T3	2 000 000	2 000 000	-37 602	2 037 602
Sparebanken Møre 19/24/99	2 000 000	2 000 000	-23 768	2 054 887
Sparebanken Sogn og Fjordane 17/22	2 000 000	2 000 000	-2 043	2 027 909
Sparebanken Vest 16/21	3 028 650	3 028 650	-17 211	3 011 439
Statnett SF 17/24	2 000 000	2 000 000	-3 075	2 025 064
Storebrand ASA 17/22	3 000 000	3 016 500	-35 174	3 051 674
Storebrand ASA 20/25	12 000 000	12 000 000	-75 036	12 075 036
Storebrand Bank 19/24/99 Ansvarlig lån T2	2 000 000	2 017 500	-21 489	2 061 943
Storebrand Livforsikring AS 20/25/50 T2 Ansvarlig lån	2 000 000	2 000 000	-24 588	2 024 588
Thon Holding AS 20/25	2 000 000	2 000 000	-79 302	2 079 302
Tine SA 17/22	2 000 000	2 000 000	-371	2 013 164
Tryg Forsikring AS 15/25/45	3 000 000	3 000 000	60 231	3 138 750
Opptjente renter				292 859
	157 028 650	157 071 050	508 377	158 449 613

Obligasjonsfond	Antall andeler	Kostpris	Per. resultatførte verdiendringer	Markedsverdi pr 31.12.20
DNB High Yield	9 111	9 758 486	-	9 355 473
Holberg Kreditt	101 817	10 908 428	-5 162	10 104 164
Sum obligasjonsfond	110 928	20 666 914	-5 162	19 459 637

Sum obligasjoner og rentefond i balansen **503 216** **177 909 250**

Likviditetsrisiko/tid til forfall

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 100 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	47 179 315	47 179 315
Obligasjoner	5 009 506	23 140 272	122 099 176	8 200 659	-	158 449 613
Rentefond	-	-	-	-	19 459 637	19 459 637
Sum	5 009 506	23 140 272	122 099 176	8 200 659	66 638 952	225 088 565

Rentrisiko/ tid til renteendring

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	47 179 315	47 179 315
Obligasjoner	158 449 613	-	-	-	-	158 449 613
Rentefond	-	-	-	-	19 459 637	19 459 637
Sum	158 449 613	-	-	-	66 638 952	225 088 565

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Kortsiktige fordringer datterselskap	-	1 595	-	-
Boligbyggelag	2 495 108	2 221 834	2 495 108	2 221 834
Diverse debitorer	553 829	1 218 571	766 839	1 105 648
Forsikringstakere	-	-	8 742 680	19 080 401
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	3 073 441	3 392 000	11 954 627	22 357 883
Kostnadsførte tap på kundefordringer i resultatregnskapet	0	0	0	0

Spesifikasjonsnivået på balanseposten er endret fra 2019 til 2020. Dette innebærer at fordring på datterselskap fremkommer på egen linje. Presentasjonen av 2019 regnskapet er omarbeidet tilsvarende.

Note 14 Bankinnskudd

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 536 700	1 686 182	2 502 156	2 571 987
Andre frie midler	21 616 679	8 539 873	142 340 149	85 810 652
Sum	23 153 379	10 226 055	144 842 306	88 382 639

Note 15 Leverandørgjeld / annen kortsiktig gjeld

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Ordinær leverandørgjeld	649 529	1 825 723	1 068 143	2 706 202
Formueskatt	525 000	525 000	525 000	525 000
Annen kortsiktig gjeld	221 090	254 309	2 809 176	6 198 738
Sum	1 395 619	2 605 032	4 402 319	9 429 940

Spesifikasjonsnivået på balanseposten er endret fra 2019 til 2020. Dette innebærer at kortsiktig gjeld til datterselskap fremkommer på egen linje. Presentasjonen av 2019 regnskapet er omarbeidet tilsvarende.

Note 16 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 "armlengdes avstand". Den interessepolitiske delen av virksomheten er kontingentfinansiert.

Mellomværende NBBL og datterselskaper

	2020	2019
<u>Kundefordring/kortsiktig fordring:</u>		
NBBL Fulltegningsforsikring AS	-	1 595
<u>Konsemsbidrag</u>		
Fra NBBL Fulltegningsforsikring AS totalt	14 369 147	18 913 311
herav til NBBL	5 000 000	
herav til FF Boligsalg AS	4 684 574	
herav til NBBL for skatteoptimalisering	4 684 574	
Fra FF Boligsalg AS til NBBL for skatteoptimalisering	103 018	
Sum intern fordring	14 472 165	18 914 906
<u>Leverandørgjeld/annen kortsiktig gjeld:</u>		
NBBL Fulltegningsforsikring AS	74 504	-
<u>Konsemsbidrag</u>		
Konsemsbidrag fra NBBL totalt	6 288 289	12 000 000
herav til FF Boligsalg AS	4 764 928	
herav til NBBL Fulltegningsforsikring	1 523 361	
Sum intern gjeld	6 362 793	12 000 000

Note 17 Varelager

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Varelager av bøker	50 535	68 207	50 535	68 207
Varelager av boliger for videresalg			57 305 425	66 906 599
Sum	50 535	68 207	57 355 960	66 974 806

Endring av varebeholdning gjennom 2020 omfatter Boligsalgs salg av 4 leiligheter i Kilen og 1 i Goaleitet og verdiendring av boliger eid av NBBL Fulltegningsforsikring.

Boliger for videresalg pr. 31.12.2020 omfatter:Eid av FF Boligsalg:

5 boenheter i Bjorbekk Terrasse i Arendal
6 boenheter i Kilen Bolig i Tønsberg
6 boenheter i Vektargården i Verdalen
6 boenheter i Goaleitet Borettslag i Stavanger

Eid av NBBL Fulltegningsforsikring:

23 boenheter i Gauselengen i Stavanger

Note 18 Andre kortsiktige fordringer

	Mor 2020	Mor 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Finansielle derivater			2 493 736	4 266 052
Øvrige kortsiktige fordringer		92 275	6 715 522	5 896 648
Sum		92 275	9 209 258	10 162 700

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND SA

Kontantstrømoppstilling

Mor 2019	Mor 2020		Konsern 2020	Konsern 2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
12 188 758	-3 170 359	Resultat før skattekostnad	-1 786 989	22 643 386
-519 696	-1 973 888	Periodens betalte skatt	-5 047 290	-9 575 096
709 021	602 103	Ordinære avskrivninger	602 103	709 021
-	-154 722	Verdiendring på investeringer	-154 722	-
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	11 276 538	10 412 252
26 521	17 672	Endring i varelager	9 618 846	-48 613 478
-2 013 805	318 559	Endring i kundefordringer	10 403 256	-8 182 180
8 693 832	5 385 432	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld (*)	-4 704 401	5 116 067
369 084	-60 937	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	670 610	1 056 402
-27 174 255	-20 668 179	Endring i andre tidsavgrensingsposter	35 783 624	13 510 053
-7 720 541	-19 704 319	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (*)	56 661 576	-12 923 573
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
5 000 000	18 913 311	Innbetaling av konsernbidrag	-	-
-5 000 000	-12 000 000	Utbetaling av konsernbidrag	-	-
12 449 847	25 721 303	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	41 025 778	39 741 985
-412 610	-2 971	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-41 227 687	-36 603 798
12 037 237	32 631 643	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-201 909	3 138 187
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
4 316 696	12 927 324	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter (*)	56 459 666	-9 785 387
5 909 359	10 226 055	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	88 382 639	98 168 026
10 226 055	23 153 379	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12. (*)	144 842 305	88 382 639

(*) Trykkfeil på disse poster for konsern oppdaget etter signert regnskap. Tallene over er de korrekte.

Årsregnskap 2020 NBBL og konsern.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Antonsen, Berit Irene Dalen	BANKID	2021-03-22 12:43 GMT+1
Boxill, Paul Andre De Courcy	BANKID_MOBILE	2021-03-22 12:46 GMT+1
Aagenæs, Morten	BANKID_MOBILE	2021-03-22 12:54 GMT+1
Søggård, Tom Murstad	BANKID_MOBILE	2021-03-22 13:00 GMT+1
Sotberg, Torbjørn	BANKID	2021-03-22 13:17 GMT+1
Bruun, Johan	BANKID	2021-03-22 13:32 GMT+1
Samdal, Oddrun Elisabeth	BANKID	2021-03-22 19:29 GMT+1
Leiros, Kirstin	BANKID_MOBILE	2021-03-23 17:38 GMT+1
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2021-04-02 16:37 GMT+2
Bjerknes, Christian F.	BANKID_MOBILE	2021-04-20 10:30 GMT+2

**This document package contains:**

- Front 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.

Document ID
BA75ECC1673A455A987C11163F4C0555



Til landsmøtet i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norske Boligbyggelags Landsforbund SAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norske Boligbyggelags Landsforbund SA per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Steffensen, Thomas	BANKID_MOBILE	2021-03-18 10:25

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.