

List of Signatures

Page 1/1



Årsberetning NBBL 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Aagenæs, Morten	BANKID_MOBILE	2022-03-18 08:47 GMT+01
Sotberg, Torbjørn	BANKID	2022-03-23 09:34 GMT+01
Bjerknes, Christian F.	BANKID_MOBILE	2022-03-18 08:34 GMT+01
Folke Fredriksen, Bård	BANKID	2022-03-18 08:31 GMT+01
Søggård, Tom Murstad	BANKID_MOBILE	2022-03-18 08:18 GMT+01
Antonsen, Berit Irene Dalen	BANKID	2022-03-18 08:16 GMT+01
Bruun, Johan	BANKID	2022-03-21 14:20 GMT+01
Bagås, Anne Tilly	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:05 GMT+01
Leiros, Kirstin	BANKID_MOBILE	2022-03-19 07:24 GMT+01
Samdal, Oddrun Elisabeth	BANKID	2022-03-18 14:55 GMT+01



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

External reference: 35322BEF1BBD428586F3E2EB0CB7AAA0

Årsberetning NBBL 2021

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 2021.

Året 2021 ble året da NBBL solgte bygården i Øvre Vollgate 11. Bygården har vært i selskapets eie siden 1998. Selskapet har i hele perioden hatt sine kontorlokaler i bygget. Gården ble fisjonert fra NBBL til eget samvirkeforetak med tilsvarende eierskap som for det overdragende selskap, altså våre 41 boligbyggelag. Øvre Vollgate 11 SA ble i juni 2021 omdannet til et aksjeselskap hvor alle 41 boligbyggelag deretter tilbakeførte sine aksjeposter til NBBL som klargjøring for salg. Selskapet Øvre Vollgate 11 AS ble overtatt av Anthon Eiendom AS den 15. oktober 2021. En stor og viktig milepæl som også innebar realisasjon av betydelige økonomiske midler.

Koronapandemien som tok landet i 2020 har også i 2021 krevd omlegging og tilpasninger til hvordan arbeidet har blitt gjennomført. I store deler av året har administrasjonen jobbet fra hjemmekontor. Såvel 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.

2021 har vært et godt år for NBBL Fulltegningsforsikring AS og FF Boligsalg AS. Antallet forsikrede boliger er høyt, og forsikringsinntektene likeså.

Interessepolitisk arbeid

I 2021 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 2021 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 2021. Det har vært mange henvendelser og en rekke oppdrag for boligbyggelagene, men også økt trykk på advokatene i NBBLs interessepolitiske arbeid. 2021 var preget av lavere kapasitet enn oppdragsmengden skulle tilsi.



NBBLs interessepolitiske prioriteringer for 2021-2022:

- 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 resultatene 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.

Interessepolitiske konklusjoner 2021

- NBBL oppnådde en rekke gjennomslag i 2021:
 - Borettslag og sameier ble egen målgruppe i Enova, og mer penger til Enøk
 - Bedre skatteregler for boligetableringsmodeller
 - Strømstøtte også til borettslag og sameier
 - Nye teknologinøytrale regler i boliglovene
 - Bedre vilkår for sol på taket i borettslag og sameier
 - Forhindret økt egenkapital til boligbygging med finansiering fra distriktsbanker
 - Ved inngangen til 2022 lå NBBL an til gjennomslag for ny nettleiemodell som gjør energisparing og energiproduksjon i borettslag og sameier mer lønnsomt enn foreslått av nettselskapene
 - Hensynet til tilstrekkelig boligbygging ble tatt inn i plan, - og bygningsloven
- 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.



Prioriteringer, aktiviteter og målsetninger og resultater i interessepolitisk arbeid i 2021

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 hensynet til tilstrekkelig boligbygging blir del av lovens formålsbestemmelser.	Lovforslag vedtatt i Stortinget. Tilstrekkelig boligbygging tatt inn i formålsbestemmelsen.
Byggkvalitetsutvalget	NBBL og EFF bidro aktivt til vurdering og diskusjon om forslag til endringer i plan- og bygningsloven.	Arbeidet fortsetter i 2022.
Endringer i plansystemet og utbyggingsavtaler	NBBL jobbet for enklere og mer forutsigbar planlegging av boligbygging, og tydeligere rammer for kostnadsfordeling mellom kommunen og private. NBBL ba om veileder som definerer begrepene «nødvendig» og «forholdsmessig» i forbindelse med rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.	Regjeringen foreslo en ny områdemodell for finansiering av infrastruktur der målet er å tilrettelegge for raskere boligbygging. Forslaget betyr kostnadsberegninger tidligere i planleggingen, noe som gir økt forutsigbarhet.
Standard Norge	NBBL deltok i sektorstyret BAE om FDVU-dokumentasjon, tilstandsanalyse, revisjon av kontrakter bygg, utbyggingsavtaler og forbrukerentrepriser. NBBL deltok i komiteen for Forbrukerkontrakter til bustadsoppføringslova om ny kontrakt for salg av parkeringsplasser. NBBL deltok i komiteen for standardisert verdsetningsmodell av trær i forbindelse med boligutbygging og veiutbygging. NBBL deltok i komiteen for utarbeidelse av en standard for utviklingsavtaler.	NBBL har lagt premisser for prioriteringer i Standard Norge og balanserte standarder.
TEK - klima	NBBL støttet strengere klimakrav i ny TEK, men advarte mot at stadig nye regler innføres uten at unødvendige regler fjernes eller forenkles.	Regjeringen sendte ny TEK på høring med ikrafttredelse fra 1.1.2022. TEK skjerpet klimakravene.
Oppgradering - energieffektivisering og tilgjengelighet i eksisterende boliger		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater



NVE nye effekttariffer	NBBL jobber for nye nettleiemodeller som ikke gjør energisparing og energiproduksjon i borettslag og sameier mindre lønnsomt.	Forskrifter utsatt til juli 2022. NBBL arbeider videre for nettleie med høyt energiledd.
Regjeringens strømstøtteordning	Regjeringen utelot i strømstøtteordning fellesmålt strøm i boligselskap og felles selskapseide energisentraler og andre tingsrettslige sameier.	NBBL fikk gjennomslag slik at fellesmålt strøm ble kompensert som for andre husholdningskunder.
Enova - energieffektivisering – 10 TWh	NBBL jobbet for at Enovas støtteprogram til husholdninger ble styrket, og at borettslag og sameier skal bli egen målgruppe med eget støtteprogram i Enova.	NBBL fikk gjennomslag for at borettslag og sameier blir egen målgruppe, og nytt program med kartleggingsstøtte etablert. I statsbudsjett 2022 fikk NBBL gjennomslag for at husholdningene skal få 400 millioner kroner av innbetalte midler til ENØK.
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 for bruk av egenprodusert strøm i borettslag og sameier må fjernes, og solceller må ikke stoppes av mindre visuelle hensyn.	NBBL oppnådde fjerning av el-avgift og nettleie, og etablering av ny plusskundeordning for borettslag og sameier, som skal innføres i 2022. NBBL lyktes i enkeltsak der visuelle hensyn var brukt som avslagsgrunn av kommunen.
Energimerkeordning for bygg	NBBL foreslo energimerkeordning for hele boligbygg som bedre viser hvilke ENØK-tiltak og energi-investeringer som bør gjennomføres.	NBBL fikk gehør for energimerking av hele bygg. Men ny energimerkeordning er utsatt på ubestemt tid.
Påbygg i tre	NBBL utarbeidet med Treindustrien mfl. en rapport om påbygg i tre på eksisterende blokkbebyggelse. NBBL jobbet for bedre rammebetingelsene (skatt, plan, støtte mv.) fordelfinansiering av ambisiøse oppgraderinger.	NBBL satt et viktig bærekraftstema på dagsorden.
Trygghetsboliger/ Omsorgsboliger	NBBL jobbet for investeringstilskudd til trygghetsbolig-borettslag. Omsorgsborettslag, for eksempel for psykisk utviklingshemmede, må kunne motta investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem uten å gå veien om kommunen, slik reglene er i dag.	Trygghetsboliger ble lagt inn i statsbudsjett av Solberg-regjering, men kuttet av Støre-regjeringen, som



		<p>imidlertid har dette i Hurdalsplattformen.</p> <p>NBBL jobber videre med trygghetsboliger og omsorgsboliger.</p>
Boligetablering		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
Boliglånsforskriften	Den gjeldende forskriften har en varighet på to år og løper ut 2022. NBBL støtter forskriften som er nødvendig for å stabilisere boligmarkedet. EK-kravet er problematisk. NBBL foreslo at kravet reduseres fra 15 til 10 prosent for førstegangskjøpere.	NBBL sikret at det kan etableres i BBLer kausjonistordning for boligetablerere, til tross motstand fra Finanstilsynet.
Økt kapitalkrav til boligbygging	Finanstilsynet foreslo 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 sikret at Finansdepartementet overkjørte Finanstilsynet.
Boligetablerer-modeller	Regjeringen etablerte et erfaringsnettverk for private etablerermodeller der NBBL var pådriver for bedre og tydeligere rammebetingelsene.	NBBL fikk gjennomslag for nye skatteregler for boligselskap og etablerermodeller. NBBL lyktes i statsbudsjettet 2022. Regjeringen foreslo endringer av skattelovens § 7-3. Regjeringen hevet begrensning fra 15 % til 30 % for leie til eieprosjekter med en varighet på fem år.
Startlån	NBBL jobbet for at startlån også gis til personer med betalingssevne, ikke bare langvarig vanskeligstilte i boligmarkedet.	Resultater ikke oppnådd. NBBL jobber videre i kommende boligmelding.
BSU	NBBL jobbet for økning av både årlig og totalt sparebeløp.	NBBL fikk ikke gjennomslag. BSU-ordningen videreføres.
Revidert nasjonalbudsjett/ statsbudsjett	NBBL foreslo 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.
Førstehjemindeksen	NBBL videreførte indeksen 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 det er også flere byer hvor boligkjøperne har mye å velge blant.	NBBL og boligbyggelagene fikk betydelig medieoppmerksomhet.



NBBL som boligeksperten	NBBL har en rekke målinger av utviklingen i boligmarkedet, noe som har etablert NBBL i rollen som boligekspert.	Stadig økende grad av synlighet. NBBL har nådd styrets målsetning om å være én av de tre mest synlige boligorganisasjonene.
Boligforvaltning		
Prioriteringer	Aktivitet og målsetninger	Resultater
Digital tilpasning av boliglovene	NBBL har jobbet med nye teknologinøytrale regler i boliglovene. Vi har informert medlemmer og deres kunder om de nye reglene gjennom artikler, Jusprat og tett medlemskontakt.	NBBL fikk gjennomslag i lovendringene som trådte i kraft i 1.april 2021. Vi bidro til utsatt frist for avholdelse av generalforsamling/årsmøte, og innlevering av regnskap for boligselskaper, som følge av koronarestriksjoner.
Lading av elbil i boligselskaper	NBBL og Elbilforeningen foreslo nasjonal støtteordning for etablering av ladestruktur i boligselskaper 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.	NBBL oppnådde ikke nasjonal ladeordning. Fra 01.01.21: nye regler om rett til etablering av ladepunkt i borettslag og sameier.
Ny advokatlov	NBBL har jobbet for at ny advokatlov ikke hindrer at styremedlemmer i boligselskaper kan ta advokatoppdrag for samme selskap, så lenge advokatetiske regler og boliglovgivningen overholdes. NBBL støttet eksternt eierskap av advokatforetak, og at det ikke skal innføres selvkostprinsipp for advokattjenester boligbyggelagene leverer.	NBBL fikk delvis gjennomslag da regjeringen foreslo at rollene styremedlem og advokat kan kombineres så lenge det er klart ubetenkelig. Eksternt eierskap og eventuelt selvkostprinsipp behandles i Stortinget vår2022.
Bredbånd	NBBL har jobbet for at ny ekomlov skal sikre borettslag og sameier gode rettigheter vis-a-vis bredbåndsselskapene, samt at konkurransen på bredbåndsmarkedet styrkes.	Ny ekomlov på høring. Det er usikkert når nytt lovforslag kommer.
TEK – ladeklare bygg	NBBL jobbet for praktikable og kostnadseffektive regler for tilrettelegging av ladeanlegg for elbil i nybygg.	Nye forskriftskrav vedtatt med krav om at nybygg skal klargjøres for ladeanlegg, uten kostbare tilpasninger



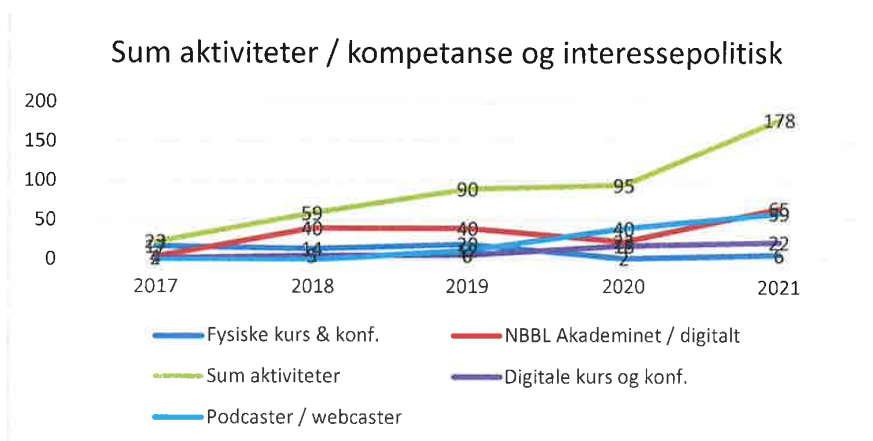
Organisasjonsarbeid

NBBLs organisatoriske strategiske grep som ble tatt i starten av forrige strategiperiode har fundamentalt endret hvordan NBBL som organisasjon jobber med og for medlemmene. Selv om vi fortsatt er tidlig i reisen ser vi allerede store utslag.

Oversiktene under fremstiller overordnet organisasjon og kompetanseporteføljen. Det er viktig for NBBL å poengtere at suksessen bak dette løftet er at organisasjonen leverer basert på medlemmenes identifiserte behov og ønsker.

Aktivitet	2017	2018	2019	2020	2021
Fysiske kurs & konf.	17	14	20	2	6
Digitale kurs og konf.	2	5	6	18	22
Bærekraftstandard			12	12	26
NBBL Akademinet / digitalt	4	40	40	23	65
Podcaster / webcaster	-	-	12	40	59
Sum aktiviteter	23	59	90	95	178

Grafisk fremstilt er det mulig å se hvordan helt nye porteføljer har vokst frem. Podcasten – Boligeksperten og Webcasten – Klar for fremtiden, har sammen med Bærekraftstandarden blitt viktige sentrale elementer drevet frem av boligbyggelagenes innspill og ønsker. NBBL Akademiet er for flere et ukjent begrep. Dette ble først brukt i årsrapporten 2020 og representerer foreløpig NBBLs e-læring.



Boligbyggelagene har opplevd massiv utstrekning ved bruk av e-læring på «skolene» og e-post kurs.

NBBL jobber systematisk med å forbedre rapporteringen av kompetanseleveranser sammen med 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 vi får skissert av boligbyggelagene. Dette behovet vil kreve av NBBL i årene som kommer at vi må mestre å omstille oss raskere for å imøtekomme endrede behov hos medlemmer og medlemmenes medlemmer.



På de fem årene mellom 2013 og 2017 leverte NBBL ca. 5.000 kompetanseleveranser. I de påfølgende årene 2017 – 2021 steg dette tallet til ca. 140.000, nærmere 3.000% vekst, med 49 % levert i kun 2021.

NBBLs kurs og interessepolitiske arrangementer tiltrekker seg stor interesse og er i dag 3 ganger så store som for kun et par år siden. Denne veksten må krediteres organisasjonens digitale leveransekapasitet som har levert digitale versjoner av møter, nettverk, kurs og konferanser gjennom hele 2020 og 2021.

De virkelig store endringene skyldes at styrer og beboere i forvaltede boligselskaper og ansatte i boligbyggelagene er meget tilfreds med e-læringskurs.

Organisasjonen har tatt grep for å kunne imøtekomme denne veksten og vil i slutten av kvartal 1 (Q1) og starten av kvartal 2 (Q2) rulle ut Bærekraftregnskapet 1.0 og Styreskolen 2.0 til Boligbyggelagene. Over 41.000 e-post kurs ble fullført (61% av totale 2021 leveranser) og nesten 18.000 (26% av totale 2021 leveranser) personer logget seg på det digitale BBL akademiet. Dette er en del av NBBL akademiet og består av Styreskolen, Beboerskole og en Rådgiverskolen.

Digitale organisasjonskompetanseporteføljer

- BBL HUB – bærekraftprosjekter for grønn byggtransformasjon
- Boligekspertene – podcast 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
 - Innstegsmodellen for grønn byggtransformasjon
- Oversikt over nye eiemodeller
- NBBL Bloggen



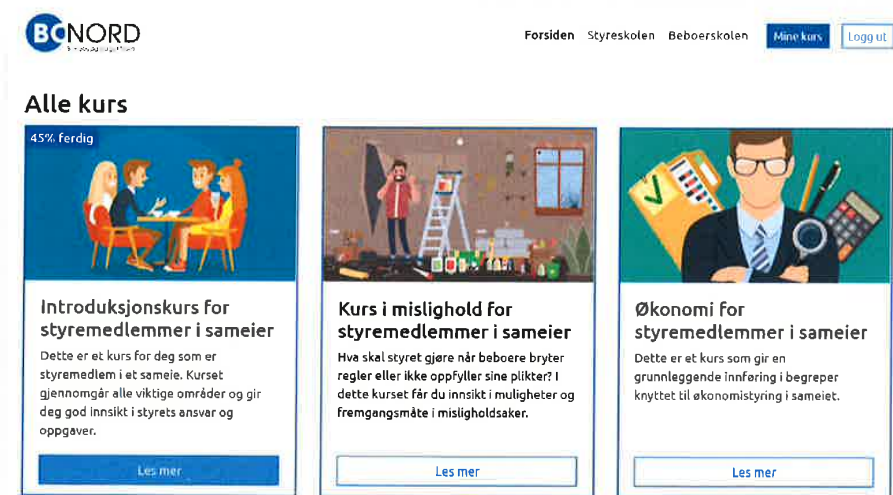
BBL HUB – inspirere og lære gjennom deling

Nærmere 700 ansatte i boligbyggelag bruker BBL HUBen for å hente inspirasjon. NBBL valgte å lansere en ny portefølje for å sikre kvaliteten og tilgangen på nye prosjekter til BBL HUBen i 2021. Denne har fått navnet Klar for fremtiden, en nanowebcast fra NBBL. Det ble spilt inn 14 nye webcaster i 2021.



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 var kurs- og konferansetilbudet gjennom en stor transformasjon knyttet til tilgjengelighet og presentasjon på grunn av koronapandemien.



I 2021 benyttet 24 Boligbyggelag seg av «Styreskolen». Det ble rullet ut flere nye kurs til styremedlemmer og Rådgiverskolen ble lansert. Første kurs ut ble et GDPR kurs for ansatte i



boligbyggelag. Forarbeidet med et Hvitvaskingskurs og ulike kurs vedrørende bærekraftstandarden ble også gjort klart til lansering i 2022.

NBBL Akademiet – Styreskolen har egne kursporteføljer for;

- **Styremedlemmer**
 - Borettslag
 - Sameier
- **Beboere**
 - Borettslag
 - Sameier
- **Rådgivere** – ansatte i boligbyggelag
 - NBBL utviklede kurs tilpasset BBL ansatte
 - BBL Pivotal kurs – portalen kurs for BBL ansatte

Under følger NBBLs foreløpige prinsipper for utvikling av innhold.

Styreskolen	Beboerskolen	Rådgiverskolen	Medlemsskolen
			
<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>	<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>	<p>Fokus på krav til opplæring i boligbyggelagene. Kursene skal automatisere opplæring, oppfølging og rapportering for å spare tid og penger. Ikke etterutdanning.</p>	<p>Kurs med informasjon som støtter (ikke-boende) medlemmer med nyttig informasjon om boligbyggelag og boligselskaper.</p>



Jusprat med boligeksperten – websendinger med NBBLs advokater

Boligeksperten er blitt en stor suksess. Her jobber NBBLs advokater med å synliggjøre boligbyggelagenes fag og kompetansefelt. Ved utgangen av 2021 ble Jusprat med boligekspertene nummer 37 sluppet. Disse episodene har blitt lyttet til over 6.000 ganger.



Bærekraftstandard – bærekraft regnskap for eksisterende bebyggelse

2021 ble et meget viktig år for bærekraftsarbeidet i boligbyggelag og i NBBL. Gjennom første halvår fullførte bærekraftprosjektet testfasen og i siste halvår ble prosjektet produksjonsatt som et BBL-verktøy med fokus på bærekraftig forvaltning av eksisterende bebyggelse.

Gjennom året deltok 70 styremedlemmer og 2.000 beboere og 50 ansatte i 8 boligbyggelag med testing og utvikling. Prosjektet var forsinket på grunn av Covid. Men de 8 pilotprosjektene i boligbyggelagene fremsto med en profesjonalitet som vi alle kan være stolte av og leverte piloter til tross for meget krevende arbeidsforhold. De 18 boligselskapene som fikk sine egne bærekraftsregnskap var fordelt på 12 prosjekter i «proof of concept» (POC) testfasen og 6 prosjekter i beta «concept product» (BCP) utrullingsfasen. Ved utgangen av året var stegene i innstegsmodellen operasjonalisert inn i et verktøy som kan brukes av ansatte i boligbyggelagene. I første omgang ble modellen bygget rundt 2.500 selskaper for å teste rigiditet, tidsbesparelser, kompleksitet, kvalitet og struktur.

Verktøyet heter per februar 2022 «Boligbyggelagenes Bærekraftregnskap 1.0» og er en del av NBBLs bærekraftstandard. Styrken i standarden er at den blir vedlikeholdt med en egen revisjonsprosess hvor bransjeeksperter bidrar med nødvendig spesialkompetanse.

Produktet er bygget basert på innspill fra 5.000 beboere, styremedlemmer, bransjeeksperter og ansatte i boligbyggelag og blir tilgjengelige for alle NBBLs medlemmer fra og med mars 2022.



Satsing på økt synlighet

Økt synlighet i media har vært et viktig virkemiddel, og en egen satsing siden 2018 for å øke den politiske gjennomslagskraften. Året 2021 var det siste året i satsingsprosjektet.

Retriever Analyse har målt NBBLs synlighet i media sammenlignet med andre aktører i boligmarkedet hver måned i hele perioden. Statistikken for 2021 viser at NBBL har økt sin synlighet i redaksjonelle media hvert år siden oppstart i 2018. Plassering refererer til hvor NBBL havner sammenlignet

med de andre aktørene. NBBL

har levert på styrets ønske om å være en av de tre mest synlige organisasjonene i boligsektoren.

E24

Beregninger: Så få boliger har førstegangskjøpere råd til: – Alarmklokkene burde ringe

Kjøper 1 pr måned av boligene – Disse er en stor del av boligmarkedet til høyeste førstegangskjøpere, viser første boligberegning. Kommunen kan ikke gi lån til kjøperne, men saken på boligbyggere.



Aftenposten



Borettslag med solceller straffes med avgifter

Skatteavgift
Borettslag som installerer solceller på taket til leiligheter, kan bli straffet med avgifter. Dette er en stor del av boligmarkedet til høyeste førstegangskjøpere, viser første boligberegning. Kommunen kan ikke gi lån til kjøperne, men saken på boligbyggere.

Utvalgte indikatorer for NBBLs synlighet i redaksjonelle medier:

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall NBBL oppslag	338	539	661	879	987

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall NBBL oppslag - plassering	6.	5.	5.	5.	3.

	2017	2018	2019	2020	2021
NBBLs potensielle publikum i oppslagene (millioner)	26	34	42	81	107

	2017	2018	2019	2020	2021
NBBLs potensielle publikum i oppslagene - plassering	6.	5.	4.	5.	3.

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall NBBL saker innen regulatorisk/politisk tema	28	50	121	132	260

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall NBBL saker innen regulatorisk/politisk tema - plassering	6.	6.	4.	5.	2.



Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

NBBL har forretningskontor i Oslo. Ved årsskiftet hadde NBBL 22 ansatte, 11 kvinner og 11 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 6 ansatte, 4 menn og 2 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 2021 utgjorde for NBBL 4,4 %. Hvorav langtidsfraværet utgjorde 3,5 %. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 7,4 % hvorav langtidsfravær utgjør 7,1 %. 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 31.12.2021 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

Økonomi

NBBL

Årsresultat etter skatt for 2021 for NBBL viser et overskudd på hele kr 258.956.558. Av dette er kr. 21.718.000 mottatt i konsernbidrag fra NBBL Fulltegningsforsikring. Av mottatte konsernbidrag skal kr. 9.000.000 videreføres til FF Boligsalg som styrking av selskapets kapasitet.



Hovedårsaken til det sterke og positive resultatet er salg av bygården i Øvre Vollgate 11. Gården ble solgt som et aksjeselskap – Øvre Vollgate 11 AS – og gevinsten ved salget er ikke skattepliktig. Netto gevinst av salget utgjør i overkant av 251 MNOK. Den ordinære driften av NBBL viser et underskudd på kr. 11.219.485 eksklusiv konsernbidragstransaksjonene og eksklusiv strategiske satsingsprosjekter.

De store strategiske satsingsprosjektene som ble startet i 2018 ble avsluttet i 2021 og for regnskapsåret 2021 ble det regnskapsført kr. 3.360.198 til formålet. Totalt til satsingsprosjektene er det blitt bevilget 16 MNOK. Disse midlene er fullt ut disponert ved utgangen av 2021.

Selskapets likviditet er meget tilfredsstillende som følge av salget av bygården. Innestående på bank ved utgangen av 2021 er økt fra 2020 med kr. 273.061.734. Av dette er kr 10.051.950 en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, mens kr 263.009.784 er en positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.

NBBLs kapitalforvaltningsstrategi er i en prosess for revisjon som følge av en større kapital til forvaltning enn tidligere. Strategien skal gi rammer for selskapets plasseringer, herunder hvilken risiko og hvilken varighet plasseringene skal ha. Ved utgangen av 2021 har selskapet kun 2 plasseringer i obligasjoner igjen. Ved utgangen av 2021 er det følgelig svært liten finansiell risiko NBBLs formål og tjenester for øvrig 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 forsikringsselskapet. Resultat av løpende drift er et underskudd på kr. 37.116.

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 46.132.794.

FF Boligsalg AS har som formål å kjøpe og selge usolgte ferdigstilte boliger forsikret av NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet fikk i 2021 et årsoverskudd etter skatt på kr 2.263.910.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2021 gir et overskudd på kr 289.316.147. Konsernets likviditet er meget tilfredsstillende. Innestående på bank ved utgangen av 2021 er økt fra 2020 med hele kr 358.615.410. Fra de operasjonelle aktiviteter er det en økning i kontantstrømmen på kr 108.684.188, og det er en positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr. 249.931.223.

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 aktivklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivklasser følges.

Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans, og litt mindre sikre papirer som industri og ansvarlige lån. Nye investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom High Yield-fond. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært 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 2021 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.

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. 31.12.2021.

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

Styret

Ved utgangen av 2021 besto styret av:

Kirstin M. Leiros, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Tom Søgård
Oddrun Samdal
Johan Bruun
Torbjørn Sotberg



Berit I. Antonsen
Anne Tilly Aas
Christian Frengstad Bjerknes, ansattes representant

1. Harald Schjelderup, varamedlem
 2. Harald Martin Gjøvaag, varamedlem
 3. Harriet Hagan, varamedlem
- Ketil Krogstad, 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 10 møter og behandlet 84 saker. I tillegg har styret i 2021 også fungert som styre for selskapet Øvre Vollgate 11 SA/AS. Styret følger opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlige rapporteringer og drøftinger.

Oslo 31.12.2021 / 17.03.2022

Kirstin M. Leiros (leder)

Morten Aagenæs

Anne Tilly Aas

Berit I. Antonsen

Oddrun Samdal

Johan Bruun

Torbjørn Sotberg

Christian Frengstad Bjerknes

Tom Søgård

Bård Folke Fredriksen
Adm. direktør

