

# Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## Årsberetning 2017

### Virksomhetens art

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS forsikrer borettslag mot tap av felleskostnader som følge av manglende betaling fra andelseiere. Selskapet har vært operativt siden 1. januar 2013. Selskapet tok da over virksomheten til Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som hadde tilbudt ett tilnærmet tilsvarende produkt siden 1994.

Alle borettslag forvaltet av boligbyggelag som er medlemmer av Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) kan søke om forsikring i selskapet.

Selskapets forretningsadresse er Øvre Vollgate 11, Oslo.

### Styret

Styret består av:

Rolf Eidsæter	styreleder
Asle F. Granerud	styremedlem
Kirstin M. Leiros	styremedlem
Henning Lauridsen	styremedlem
Marianne Hegna	styremedlem

### Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter, hvorav ett pr e-post og behandlet 52 saker. Ved siden av løpende oppfølging av selskapets forsikringsportefølje, kapitalplasseringer og andre faste administrative forhold har styret i 2017 hatt hovedfokus på oppfølging av Solvens II og myndighetsbestemt rapportering i henhold til Pilar III.

Finanstilsynet gjennomførte stedlig tilsyn i selskapet 9. og 10. mai 2017. Finanstilsynets foreløpige rapport ble mottatt 28. juni, hvorefter styret ga sine svar og vurderinger 6. september. Finanstilsynet avga sin endelige rapport 21. november.

### Utvikling i 2017

Pr. 31. desember 2017 besto selskapets forsikringsportefølje av 2.752 borettslag med totalt 90.033 boliger.

### Risikostyring

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene sikring av felleskostnader og finansforvaltning.

Selskapet er underlagt Solvens II og har jobbet kontinuerlig med risikostyring og internkontroll. Det er utviklet retningslinjer for alle de viktigste risikoområdene. Disse revideres årlig og vedtas av styret.

For sikring av felleskostnader følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko når et borettslag tegner forsikring. Innen kapitalforvaltning følges den vedtatte strategien som omhandler aktivaklasser, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans, og litt mindre sikre papirer som industri og ansvarlige lån. Investeringer i mer risikable papirer er hovedsakelig gjort gjennom High Yield-fond. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den hovedsakelig er plassert i ulike norske og utenlandske fond. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer.

### **Arbeidsmiljø, personale og ytre miljø**

Selskapet eies av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som er en selveiende institusjon uten eget økonomisk formål. Eneste ansatte i selskapet er administrerende direktør som i sin helhet blir lønnet av NBBL som også er ansvarlig for alle pensjonsforpliktelser. Øvrige personellressurser leies inn fra Norske Boligbyggelags Landsforbund og NBBL Fulltegningsforsikring AS. To av fem styremedlemmer er kvinner. Det er et mål for selskapet å opprettholde en balanse mellom kvinner og menn. Opplysninger om godtgjørelse til tillitsvalgte, ansatte m.v. er gitt i noter til regnskapet. Det er ikke blitt drevet virksomhet som i nevneverdig grad forurenses det ytre miljø.

Opplysninger om godtgjørelse til tillitsvalgte, ansatte mv. er gitt i noter til regnskapet. Det er ikke blitt drevet virksomhet som i nevneverdig grad forurenses det ytre miljø.

### **Resultat, finansiering og likviditet**

Årets resultat etter skatt viser et overskudd på kr 11.898.107. Selskapets total kapital er kr 137,2 millioner. Innskutt kapital, som i sin helhet er skutt inn av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond utgjør kr 88 millioner og selskapets opptjente egenkapital er kr 40,5 millioner.

Selskapets finansielle stilling er god.

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling og noter et riktig bilde av drift og stilling pr 31.12.2017. Det har ikke inntrådt spesielle forhold etter årets utgang som antas å få betydning for vurderingen av Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### **Årsresultat og disponeringer**

Årets overskudd på kr 11.898.107 foreslås overført til opptjent egenkapital.

### **Fortsatt drift**

Årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2018. Selskapet er et viktig trygghetsskapende tiltak innen Norske Boligbyggelag. Markedet som sikringsordningen opererer i er svært konjunkturavhengig, og det eksisterer ulike substitutter. Det vil alltid være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av framtidige markedsforhold.

Oslo, den 7. mars 2018



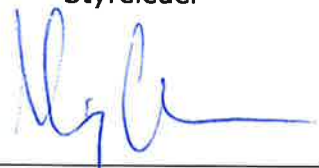
Rolf Eidsæter  
Styreleder



Kirstin M. Leiros  
Styremedlem



Asle F. Granerud  
Styremedlem



Henning Lauridsen  
Styremedlem



Marianne Hegna  
Styremedlem



Thor Eek  
Adm. dir.

**Resultatregnskap**  
**Skadeforsikringselskapet**  
**Borettslagenes Sikringsordning AS**

	Note	2017	2016
<b>Premieinntekter m.v.</b>			
Opptjente bruttopremier		8 274 100	8 031 289
- Gjenforsikringsandel av opptjente bruttopremier		-	-
<b>Sum premieinntekter for egen regning</b>	1, 6	<b>8 274 100</b>	<b>8 031 289</b>
<b>Erstatningskostnader i skadeforsikring</b>			
Brutto erstatningskostnader	1, 6	1 522 212	-305 336
- Gjenforsikringsandel av brutto erstatningskostnader	1, 6	-	-
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>		<b>1 522 212</b>	<b>-305 336</b>
<b>Forsikringsrelaterte driftskostnader</b>			
Salgskostnader	11,14	-996 508	-869 080
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	2,5,11,14	-5 214 220	-4 849 193
<b>Sum forsikringsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-6 210 728</b>	<b>-5 718 273</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap for skadeforsikring</b>		<b>3 585 584</b>	<b>2 007 680</b>
<b>Netto inntekt fra investeringer</b>			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		2 466 238	2 255 771
Verdiendringer på investeringer		6 499 926	4 899 688
Realisert gevinst og tap på investeringer		952 102	-79 900
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	11	-195 183	-258 772
<b>Sum netto inntekter fra investeringer</b>		<b>9 723 083</b>	<b>6 816 788</b>
<b>Andre inntekter (renteinntekter bank)</b>		<b>179 543</b>	<b>136 194</b>
<b>Resultat av ikke teknisk-regnskap</b>		<b>9 902 626</b>	<b>6 952 982</b>
<b>Resultat av ordinær virksomhet</b>		<b>13 488 210</b>	<b>8 960 662</b>
<b>Skattekostnad</b>	7	<b>-1 590 104</b>	<b>-1 161 592</b>
<b>Årsresultat før andre resultatkomponenter</b>	13	<b>11 898 107</b>	<b>7 799 070</b>
<b>Andre resultatkomponenter</b>		-	-
<b>Totalresultat</b>		<b>11 898 107</b>	<b>7 799 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til konsernbidrag (etter skatt)		-	-
Overført administrasjonsavsetning		-	-
Overført til annen egenkapital	10	11 898 107	7 799 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 898 107</b>	<b>7 799 070</b>

**Balanse pr. 31. desember**  
**Skadeforsikringsselskapet**  
**Borettslagenes Sikringsordning AS**

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	-	1 560 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>1 560 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost</b>			
Investeringer som holdes til forfall		-	-
<b>Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi</b>			
Aksjer og andeler	1, 4, 12,15	38 788 331	36 635 291
Obligasjoner	1, 3, 12,15	62 183 915	59 372 966
Andre finansielle omløpsmidler		-	-
Obligasjonsfond	1, 3, 12,15	14 633 202	13 354 861
<b>Sum investeringer</b>		<b>115 605 449</b>	<b>109 363 118</b>
<b>Fordringer</b>			
Forsikringstakere		2 086	4 449
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer		-	49 695
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 086</b>	<b>54 144</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Bank		21 595 743	15 354 141
Utsatt skattefordel	7	-	-
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>21 595 743</b>	<b>15 354 141</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>137 203 278</b>	<b>126 331 403</b>
<b>Egenkapital og forpliktelser</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9, 10	50 500 000	50 500 000
Overkurs	8, 9, 10	37 500 000	37 500 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8, 9, 10	-	-
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	8, 10	40 507 879	28 609 773
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 507 879</b>	<b>28 609 773</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>128 507 879</b>	<b>116 609 773</b>
<b>Forsikringstekniske avsetninger</b>			
<b>Avsetning for ikke opptjent bruttopremie</b>			
Brutto erstatningsavsetning	1, 6	2 418 207	4 295 068
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>		<b>2 418 207</b>	<b>4 295 068</b>
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Betalbar skatt	7	1 695 694	1 261 784
Utsatt skatt	7	3 838 351	3 943 941
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 534 045</b>	<b>5 205 725</b>
<b>Forpliktelser</b>			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		-	-
Forpliktelser i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre forpliktelser		743 146	220 837
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>743 146</b>	<b>220 837</b>
<b>Sum egenkapital og forpliktelser</b>		<b>137 203 278</b>	<b>126 331 403</b>

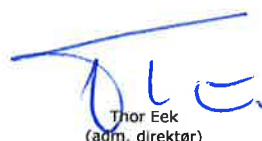
31.12.2017  
Oslo, den 7.3.2018  
I styret for Borettslagenes Sikringsordning AS

  
Rolf Eidsæter

  
Kirstin M. Leiros

  
Asle E. Grønerud

  
Marianne Hegna

  
Thor Eek  
(adm. direktør)

Henning Lauridsen

## Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

### 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsforetak" av 18 desember 2015, regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 6.

Selskapet inngår i konsernregnskap som utarbeides for Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond som har forretningskontor i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

Selskapet benytter muligheten som er gitt gjennom årsregnskapsforskriften for forsikring §3-7 og IAS 39 pkt 9 til å vurdere alle våre finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet i samsvar med virkelig verdi opsjonen, så lenge ikke annet særskilt bestemmes ved anskaffelsen. Dette innebærer at virkelig verdi justeringer på finansielle eiendeler skal føres over resultatet før andre resultatkomponenter.

Vanlige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på oppgjørstidspunktet. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og selskapet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet vurderes til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring.

Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi av eiendeler klassifisert som "finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet", inkludert renteinntekt og utbytte, tas med i resultatregnskapet under "Verdiendringer på investeringer" og "Realisert gevinst og tap på investeringer" i den perioden de oppstår. Utbytte fra finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er inkludert når selskapets rett til utbytte er fastslått.

Måling av virkelig verdi av aksjefondsandeler er basert på kurser fra fondsleverandør. Måling av virkelig verdi av obligasjoner er basert på kurser beregnet av Swedbank som igjen er basert på markedsdata. Måling av virkelig verdi av ikke børsnoterte investeringer er basert på sondering med megler og interne skjønnsmessige vurderinger basert på dette.

På hver balansedag vurderer selskapet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler.

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til Forskrift om årsregnskap for skadeforsikringsforetak paragraf 3-5, og risikostatistikk i skadeforsikring. Erstatningsavsetningen omfatter også indirekte skadebehandlingskostnader.

I 2016 trådte ny finforetakslov med Solvens II regler i kraft. Som en følge av dette har sikkerhetsavsetningen falt bort, og balansen pr 01.01.2016 har blitt omarbeidet. Sikkerhetsavsetningen har blitt overført til annen opptjent EK samt utsatt skattegjeld.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utilignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**2. Goodwill**

<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Goodwill</b>
Anskaffelseskost 01.01.2016	3 120 000
Tilgang	0
Avgang	1 560 000
Anskaffelseskost 31.12.16	1 560 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	1 560 000
<b>Balanseført verdi 31.12.17</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger 1 560 000

Forventet økonomisk levetid 5 år  
 Avskrivningsplan Lineær

Balanseført goodwill relaterer seg til verdien av kundeporteføljen overtatt fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Goodwillen er anskaffet i 2012 til kr 7.800.000.

**3. Obligasjoner**

**Ihendehaverobligasjoner**

<u>Navn</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Kurs</u>	<u>Markedsverdi</u>
AP Møller-Mærsk AS 16/21	3 000 000	3 000 000	1,0216	3 064 918
BN Bank ASA 14/19	2 000 000	2 001 400	1,0024	2 004 871
Color Group AS 16/20	2 000 000	2 000 000	1,0525	2 105 000
DNB Bank ASA 12/18	3 000 000	3 145 800	1,0011	3 003 268
DNB Bank ASA 15/20 Ansvarlig lå	3 000 000	3 000 000	1,0108	3 032 426
Eika Boligkreditt 15/20	3 000 000	3 000 000	1,0032	3 009 572
Eika Boligkreditt 17/22	2 000 000	2 000 000	1,0020	2 004 053
Eika Forsikring 15/25 Ansvarlig lå	2 000 000	2 000 000	1,0677	2 135 411
Entra ASA 16/21	3 000 000	3 000 000	1,0153	3 045 962
Gjensidige Forsikring ASA 14/44	2 000 000	2 000 000	1,0036	2 007 110
Hafslund ASA 14/19	3 000 000	3 000 000	1,0015	3 004 452
Kongsberg Gruppen ASA 16/21	1 000 000	1 000 000	1,0236	1 023 578
Nordea Eiendomsrett AS 14/20	2 000 000	1 992 400	1,0057	2 011 458
Nortura SA 13/19	3 000 000	3 000 000	1,0126	3 037 681
Olav Thon Eiendomsselskap AS 1:	3 000 000	2 997 150	1,0070	3 021 135
Skandiabanken AB 14/19	3 000 000	2 994 510	1,0020	3 005 856
Sparebank 1 Boligkreditt 15/	5 000 000	5 000 000	1,0154	5 077 020
Sparebanken Vest 16/21	3 000 000	3 028 650	1,0081	3 024 210
Storebrand ASA 13/18	2 000 000	1 998 300	1,0078	2 015 635
DFDS A/S 17/22	1 000 000	1 000 000	1,0025	1 002 495
Protector Forsikring 17/47 Ansvarl	2 000 000	2 017 500	1,0000	2 000 000
Sparebank 1 Nord-Norge 17/27 A1	2 000 000	2 000 000	1,0085	2 016 902
Yara International 17/22	1 000 000	1 000 000	1,0002	1 000 245
Tryg Forsikring AS 15/45	5 000 000	5 000 000	1,0768	5 383 786
Opptjente renter				146 872
<b>Sum børsnoterte obligasjoner</b>	<b>61 000 000</b>	<b>61 175 710</b>		<b>62 183 915</b>

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.16 kr 59.000.000

<u>Obligasjonsfond</u>	<u>Antall</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Kurs</u>	<u>Markedsverdi</u>
Holberg Kreditt	67 392	7 177 339	109,3640	7 370 298
DnB High Yield	6 693	7 235 571	1085,2267	7 262 905
				<b>14 633 203</b>

Sum kostpris av obligasjonsfondene var pr 31.12.16 kr 13.606.134

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**4. Aksjer og andeler**

Borettslagenes Sikringsordning AS er generelt en langsiktig investor. I Norge investeres det hovedsakelig i aksjefond som investerer i selskaper notert på Oslo Børs. Investering i utlandet skjer gjennom fond.

**Omløpsmidler**

<b>Verdipapirfondets navn</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Kostpris</b>	<b>Kurs</b>	<b>Markedsverdi</b>
Danske Invest Norge Aksjer Instit	1 462	5 795 839	6466,4900	9 454 632
KLP Aksjglobal Indeks III	4 042	6 000 000	2361,7848	9 546 003
KLP Aksjenorge indeks II	4 446	6 000 000	2176,3884	9 676 983
Storebrand Global Multifaktor	4 508	7 457 041	2242,6700	10 110 712
<b>Sum aksjefond</b>				<b>38 788 331</b>

**Finansielle eiendeler - bokført verdi og virkelig verdi**

	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>Bokført verdi</b>	<b>Virkelig verdi</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Virkelig verdi</b>
Kategorisert til virkelig verdi over resultatet	115 605 449	115 605 449	109 363 118	109 363 118
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>115 605 449</b>	<b>115 605 449</b>	<b>109 363 118</b>	<b>109 363 118</b>

**5. Utbetalte honorarer til styrehonorarer, samt kostandsførte honorarer til revisor og aktuar**

Styre:	
Styreleder Rolf Eidsæter	68 000
Styremedlem Kirstin M. Leiros	42 400
Styremedlem Asle Granerud	42 400
Styremedlem Marianne Hegna	7 200
Styremedlem Henning Lauridsen	42 400
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	56 250
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	136 063
Aktuar:	74 845

Styrehonorar for Henning Lauridsen overføres til NBBL, der han er ansatt.



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**6. Premieinntekter og forsikringstekniske avsetninger**

Opptjente bruttopremier:

Forfalt bruttopremie er kr 8.274.100. Alt er opptjent pr. 31.12.2017.

Brutto erstatningskostnader er på kr 1.522.212, og denne består av endring i brutto erstatningsavsetning på kr 1.876.861 og betalte brutto erstatninger på kr -354.649.

Erstatningsavsetning udiskontert:

Erstatningsavsetning avsettes lineært over forsikringsperioden. Krav som ikke er innkommet innen ett år etter at tap kan anses konstateret, er å anse som foreldet.

Erstatningskostnader for egen regning utgjør kr 1.522.212. Brutto erstatningsavsetning er kr 2.314.074 I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som endel av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr 104.133.

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 2.341.506, hvorav ULAE kuttgjør kr 100.830 ved utgangen av 2017.

Sikkerhetsavsetning:

Avsetning har falt bort fra 01.01.2016

Årgang	IB erstatningsavsetning	Endring brutto erstatningsavsetning	UB erstatningsavsetning	Utbetalt erstatning 2017
2011	-12 082	12 082		
2012	-95 436	95 436		
2013	-168 900	100 545	-68 355	
2014	-474 710	306 037	-168 673	12 811
2015	-689 180	192 840	-496 340	267 983
2016	-2 669 805	1 865 694	-804 111	73 855
2017		-776 594	-776 594	
<b>Erstatningsavsetning</b>	<b>-4 110 113</b>	<b>1 796 039</b>	<b>-2 314 074</b>	<b>354 649</b>
Indirekte skade.kostnader	-184 955	80 822	-104 133	
<b>Brutto erstatningsavsetning</b>	<b>-4 295 069</b>	<b>1 876 861</b>	<b>-2 418 207</b>	

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**7. Skatteposisjon**

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	13 488 211
Permanente forskjeller, ikke skattemessig fradragsberettiget	-
Verdiendring verdipapirer, ikke skattemessig fradragsberettiget	-6 499 926
Tilbakeføring av verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	-
Regnskapsmessig gevinst ved salg av verdipapirer, ikke skattemessig fradragsberettiget	-1 255 102
Regnskapsmessig tap ved salg av verdipapirer, ikke skattemessig fradragsberettiget	303 000
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-303 000
Rentekostnad på illignet skatt	1 862
Utbytte som er skattemessig fradragsberettiget	-
3% av netto skattefri inntekt etter fritaksmetoden	-
Endring av forskjeller ved avskrivninger, skattemessig fradragsberettiget	1 330 348
Endringer ved pensjonsforpliktelse	-
<u>Fremførbart underskudd, skattemessig fradragsberettiget</u>	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>7 065 392</b>

**Midlertidige forskjeller, grunnlag utsatt skatt**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Endring</b>
Fremførbart underskudd			
Sikkerhetsavsetninger	17 567 776	17 286 247	-281 529
Avskrivninger	-995 904	-2 044 723	-1 048 819
<u>Obligasjoner</u>	<u>-138 786</u>	<u>1 446 957</u>	<u>-1 585 743</u>
Sum	16 433 086	16 688 481	-255 395
Netto midlertidige forskjeller	16 433 086	16 688 481	-255 395
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	3 943 941	3 838 351	105 590

**Skattekostnad**

Endring i utsatt skatt	105 590
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel (-)	-
<u>Betalbar skatt</u>	<u>-1 695 694</u>
Sum skattekostnad	-1 590 104

**Betalbar skatt i balansen**

Betalbar skatt i skattekostnaden	-1 695 694
<u>Skattevirkning av konsernbidrag</u>	<u>-</u>
Betalbar skatt i balanse	-1 695 694

**Fordeling av skattekostnaden**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Betalbar skatt på årets resultat	-1 261 784	-1 695 694
For mye, for lite avsatt i fjor	-	-
<u>Sum betalbar skatt</u>	<u>-1 261 784</u>	<u>-1 695 694</u>
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-64 139	-61 295
<u>Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats</u>	<u>164 331</u>	<u>166 885</u>
<u>Skattekostnad</u>	<u>-1 161 592</u>	<u>-1 590 104</u>

(\*) 3 % av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden, jfr Skatteloven § 2-38 sjetted ledd.

Etter innføring av fritaksmetoden ble det fastslått at fradragsføring knyttet til skattefrie inntekter var for gunstig. En 3 % sjablongregel for å kompensere kostnadsfradraget ble innført.

Aksjeutbytte

Aksjegevinst ved realisasjon

= Gevinst ved salg av aksjer

3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**8. Aksjekapital / kjernekapitalfond**

Selskapets aksjekapital utgjør kr 50,5 millioner mens overkurs utgjør kr 37,5 millioner.

**9. Solvensmargin**

Selskapets ansvarlige kapital består kun av basiskapital og utgjør kr **128.301.986**. Kapitalen fremgår av tallen under:

<b>Tilgjengelig kapital Solvens II regler</b>	
<b>Eiendeler</b>	<b>Beløp</b>
Verdipapirer	115 605 448
Utestående fordringer	2 086
Bank m.m.	21 595 743
<b>Sum eiendeler</b>	<b>137 203 278</b>
<b>Gjeld</b>	
Tekniske avsetninger	2 341 506
Risikomargin	351 226
Annen gjeld	6 208 560
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 901 292</b>
<b>Sum tilgjengelig kapital</b>	<b>128 301 986</b>

Selskapets solvenskapitalkrav SCR fordeler seg på følgende risikotyper:

<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>Kapitalkrav</b>
Markedsrisiko	22 378 783
Motpartsrisiko	1 641 261
Skadeforsikringsrisiko	4 123 057
Fratrekk for diversifiseringseffekt	-3 816 788
Operasjonell risiko	496 446
Tapsabsorberende utsatt skatt	-2 295 932
<b>Solvens kapitalkrav, SCR</b>	<b>22 526 827</b>

Selskapets minstekapitalkrav er det absolutte minimumskravet og er på kr 23.809.500.

<b>MCR (Minimum Capital Requirement)</b>	<b>Beløp</b>
Tilgjengelig kapital	128 301 986
<b>Absolutt minimum MCR (2.500.000 Euro)</b>	<b>23 809 500</b>

Selskapets solvensmargin er 570%.

**10. Egenkapital / avstemming av egenkapitalbevegelse**

Egenkapital  
 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS er et heleiet datterselskap av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Aksjekapitalen er kr 50.500.000, mens antall aksjer er 5.000 til pålydende kr 10.100.

<b>Egenkapitalbevegelse 2017:</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>50 500 000</b>	<b>37 500 000</b>	<b>28 609 772</b>	<b>116 609 773</b>
Årsresultat			11 898 107	11 898 107
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>50 500 000</b>	<b>37 500 000</b>	<b>40 507 879</b>	<b>128 507 879</b>

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**11. Nærstående parter / Salgskostnader / Administrasjonskostnader / Administrasjonskostnader finans**

Borettslagenes Sikringsordning AS er 100 % eiet av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Salgskostnader innbefatter alle kostnader knyttet til aktiviteten salg.

Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader relaterer seg til forsikringsrelaterte aktiviteter som ikke har å gjøre med salg eller finans.

Administrasjonskostnader ved finansielle eiendeler relaterer seg til forvaltning av selskapets verdipapirportefølje

NBBL SA er ansvarlig for den daglige driften i Borettslagenes Sikringsordning under ledelse av administrerende direktør. NBBL SA skal utføre alle nødvendige administrative tjenester for Borettslagenes Sikringsordning på bakgrunn av en avtale. Total pris på tjenestene utgjorde i 2017 3.725.001.

Med virkning fra september 2017 er den løpende avtale om tjenestelevering med NBBL terminert. I stedet er det inngått avtaler med NBBL SA og NBBL Fulltegningsforsikring AS om innleie av personellressurser.

**Mellomværende med nærstående parter**

<b>Fordringer i NOK</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
<b>Gjeld i NOK</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
<b>Konsernbidrag i NOK</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
<b>Gjeld i NOK</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
NBBL SA	-	550 701
<b>Fordring i NOK</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
NBBL SA	21 639	-

**12. Finansiell risiko**

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivklasser følges. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som Industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Størstedelen av selskapets portefølje er plassert i lett omsettelige verdipapirer. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond. I tillegg er noe plassert i aktive fond og noe i indeks fond.

**Likviditetsrisiko/ tid til forfall**

	<b>0 -3 mndr.</b>	<b>3 - 12 mndr.</b>	<b>1 - 5 år</b>	<b>5 - 100 år</b>	<b>Uten forfall</b>	<b>Totalt</b>
Aksjer og andeler	-	-	-	-	38 788 331	38 788 331
Obligasjoner	3 018 510	5 057 148	40 512 984	13 595 273	-	62 183 915
Rentefond	-	-	-	-	14 633 202	14 633 202
Sum	3 018 510	5 057 148	40 512 984	13 595 273	53 421 533	115 605 449

**Renterisiko/ tid til renteendring**

	<b>0 -3 mndr.</b>	<b>3 - 12 mndr.</b>	<b>1 - 5 år</b>	<b>5 - 100 år</b>	<b>Uten renteendring</b>	<b>Totalt</b>
Aksjer og andeler	-	-	-	-	38 788 331	38 788 331
Obligasjoner	62 183 915	-	-	-	-	62 183 915
Rentefond	-	-	-	-	14 633 202	14 633 202
Sum	62 183 915	-	-	-	53 421 533	115 605 449

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

**13. Resultat pr. aksje**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Årsresultat	7 799 070	11 898 107
Antall aksjer	5 000	5 000
Resultat pr. aksje	1 560	2 380

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**14. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.**

Eneste ansatte er adm. dir som mottar all lønn fra NBBL.

Det har blitt utbetalt kr 213.000 i styrehonorarer i 2017.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

**15. Vurdering av virkelig verdi av finansielle instrumenter**

Tabellen under viser finansielle instrumenter til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode. De ulike nivående er definert som følger:

- Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1)
- Verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser), enn notert pris (brukt i nivå 1) for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2)
- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

<b>Eiendeler pr 31.12.2017</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Total</b>
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	38 788 331	-	38 788 331
Rentefond	-	14 633 202	-	14 633 202
Obligasjoner	-	62 183 915	-	62 183 915
<b>Sum eiendeler</b>	-	115 605 449	-	115 605 449

**Oppstilling av endringer i egenkapital pr 31.12.2017**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

**Oppstilling av endringer i egenkapital**

	Innskutt egenkapital		Opptjent egenkapital		Sum opptjent EK
	Aksjekapital	Overkurs	Sum innskutt EK	Annen opptjent EK	
Egenkapital 31.12.2016	50 500 000	37 500 000	88 000 000	28 609 773	28 609 773
Resultat før andre resultatkomponenter			-	11 898 107	11 898 107
Andre resultatkomponenter				-	-
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt				-	-
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>50 500 000</b>	<b>37 500 000</b>	<b>88 000 000</b>	<b>40 507 879</b>	<b>40 507 879</b>

**Kontantstrømpoppstilling**  
**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

	<b>Borettslagenes Sikringsordning 2017</b>	<b>Borettslagenes Sikringsordning 2016</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	13 488 210	8 960 662
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-	-
Ordinære avskrivninger	1 560 000	1 560 000
Periodens betalte skatt	-1 261 784	-574 032
Nedskrivning anleggsmidler	-	-
Forsikringstekniske avsetninger	-1 876 861	-395 664
Endring i kundefordringer	2 363	-2 642
Endring i leverandørgjeld	572 004	-8 169
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordning	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>12 483 932</b>	<b>9 540 155</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-2 153 040	-3 646 284
Utbetalinger ved salg av andre investeringer	-2 810 949	-761 543
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-1 278 341	-859 553
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-6 242 330</b>	<b>-5 267 380</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
Innbetaling av egenkapital	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>6 241 602</b>	<b>4 272 775</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	15 354 141	11 081 366
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>21 595 743</b>	<b>15 354 141</b>



Til generalforsamlingen i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 898 107. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 internkontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mars 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor