

Styrets årsberetning 2012

Skadeforsikringsselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS

Virksomhetens art

Borettslagenes Sikringsordning AS ble stiftet 15. februar 2012 som et prosjektselskap med formål å søke konsesjon og få tillatelse til å drive skadeforsikringsvirksomhet og tegne sikring mot tap av felleskostnader i borettslag.

Bakgrunnen var at det var inntatt nye bestemmelser i lov om borettslag som kun åpnet for at selskaper som hadde konsesjon gitt av Finansdepartementet hadde adgang til å tilby slik sikring. Bestemmelsene trådte i kraft med virkning fra 1. januar 2013.

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond har siden 1994 drevet virksomhet med formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap som følge av andelseieres mangelfulle betaling av felleskostnader. Som følge av lovendringene kunne ikke lenger stiftelsen fortsette sin virksomhet i den form den hadde. Stiftelsen etablerte derfor Borettslagenes Sikringsordning AS for at dette selskapet kunne overta stiftelsens sikringsvirksomhet. Hele den sikrede porteføljen av borettslag ble overført fra stiftelsen til det nye selskapet 31. desember 2012.

Borettslagenes Sikringsordning AS fikk konsesjon 26. oktober 2012, og tillatelse til å starte opp full virksomhet i januar 2013. Selskapets formelle firmanavn er etter dette Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond vil etter dette kun ha som formål å være holdingsstiftelse for det nye selskapet. Stiftelsen er eneeier av Borettslagenes Sikringsordning AS og har skutt inn kr 88 millioner i egenkapital i datterselskapet.

Pr. 31. desember 2012 har Borettslagenes Sikringsordning AS en aksjekapital på kr 50,5 millioner og et overkursfond på kr 37,5 millioner. Egenkapitalen består av et kontantinnskudd på kr 80,2 millioner, og et tingsinnskudd på kr 7,8 millioner. Opptjent egenkapital er på minus kr 310.252.

I tillegg har Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond betalt kr 9,4 millioner for at forsikringsselskapet skal dekke erstatninger som har sin bakgrunn i den kundeportefølje som stiftelsen hadde og som nå er overført til forsikringsselskapet.

Selskapets Styre i 2012

Fra 15. februar til 19. november:

Thor Eek	styreleder
Sven E Dæhlin	styremedlem
Finn Stormfelt	varamedlem

Fra 19. november:

Jan Morten Røkaas	styreleder
Eli K. Andreassen	styremedlem
Rolf Eidsæter	styremedlem
Finn Stormfelt	varamedlem

Det har vært avholdt 3 styremøter.

Utvikling fremover

Borettslagenes Sikringsordning AS har ikke hatt operativ virksomhet i 2012. Alt arbeid har konsentrert seg om etablering og innretting av selskapet som et fullverdig forsikringselskap.

Selskapet tok over forsikringsporteføljen til Borettslagenes Sikringsfond som pr 31.12.2012 hadde en tilslutning fra 3.994 borettslag med 154.965 boliger. Fra 1.1.2013 har fire boligbyggelag som tidligere hadde egen sikringsordning tegnet forsikring for sine borettslag i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Basert på den erfaring og omfattende kompetanse som er bygd opp i gjennom stiftelsens virksomhet siden 1994, samt den betydelige egenkapital som er skutt inn i Borettslagenes Sikringsordning AS har selskapet de beste forutsetninger for å drive en solid virksomhet framover. Forsikringselskapet må allikevel forvente økt konkurranse i årene som kommer, og at oppslutningen kan synke. Det viktigste for selskapet er at det kan tilby et solid forsikringsprodukt til de borettslag som ønsker sikring mot tap av felleskostnader.

Arbeidsmiljø, personale og ytre miljø

Selskapet eies av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som er en selveiende institusjon uten eget økonomisk formål. Selskapet har forretningsføreravtale med Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). NBBL utkontrakterer deler av den daglige driften til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Administrerende direktør i Borettslagenes Sikringsordning AS blir i sin helhet lønnet av NBBL som også er ansvarlig for alle pensjonsforpliktelser. Av selskapets tre styremedlemmer er det to menn og en kvinne, mens varamedlemmet er mann.

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

Årsresultat og disponeringer

Årets underskudd på kr 310.252 foreslås overført til annen egenkapital. Årets underskudd skyldes selskapets oppstartskostnader. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse et riktig bilde av drift og stilling pr 31.12.2012. Det har ikke inntrådt spesielle forhold etter årets utgang som kan antas å få særlig betydning for vurderingen av Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.


Årets kontantstrøm består primært av kontantsinnskudd i forbindelse med kapitalforhøyelser, og likviditetssituasjonen på balansedagen anses som god. Selskapet har ingen fri egenkapital.

Fortsatt drift

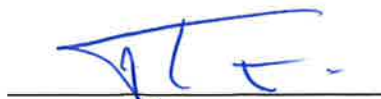
Årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Oslo, den 27. februar 2013


Jan Morten Røkaas
Styreleder


Eli K. Andreassen
Styremedlem


Rolf Eidsæter
Styremedlem


Thor Eek
Adm. dir.

Resultatregnskap

Skadeforsikringselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS

	Note	2012
Premieinntekter m.v.		
Forfalt bruttopremie		-
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie		-
Sum premieinntekter for egen regning	1	-
Allokert investeringsavkastning fra ikke-teknisk regnskap		-
Erstatningskostnader i skadeforsikring		
Betalte brutto erstatninger	4	-
Endring brutto erstatningsavsetning	4	-
Sum erstatningskostnader for egen regning		-
Premierabatter og andre gevinstavtaler		
Forsikringsrelaterte driftskostnader		
Salgskostnader	3, 9, 11	-7 500
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	3, 9, 11	-464 678
Sum forsikringsrelaterte driftskostnader		-472 178
Resultat av teknisk regnskap før sikkerhetsavsetninger		-472 178
Endring i sikkerhetsavsetning m.v. i skadeforsikring		
Endring i sikkerhetsavsetning		-
Sum endring i sikkerhetsavsetninger m.v.		-
Resultat av teknisk regnskap for skadeforsikring		-472 178
Netto inntekt fra investeringer		
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		41 273
Verdiendringer på investeringer		-
Realisert gevinst og tap på investeringer		-
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	3	-
Sum netto inntekter fra investeringer		41 273
Allokert investeringsavkastning overført teknisk regnskap		-
Andre inntekter		-
Resultat av ikke teknisk-regnskap		41 273
Resultat av ordinær virksomhet		-430 905
Skattekostnad	5	120 653
Årsresultat	8, 10	-310 252
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til konsernbidrag (etter skatt)		-
Overført administrasjonsavsetning		-
Overført til annen egenkapital	8	310 252
Sum overføringer og disponeringer		310 252

Balanse pr. 31. desember
Skadeforsikringsselskapet
Borettslagenes Sikringsordning AS

	Note	2012
Eiendeler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	5	120 653
Goodwill	2	7 800 000
Sum immaterielle eiendeler		7 920 653
Investeringer		
Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost		
Investeringer som holdes til forfall		-
Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi		
Aksjer og andeler		-
Obligasjoner		-
Sum investeringer		-
Fordringer		
Forsikringstakere		-
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-
Andre fordringer		-
Sum fordringer		-
Andre eiendeler		
Bank		89 641 273
Sum andre eiendeler		89 641 273
Sum eiendeler		97 561 926
Egenkapital og forpliktelser		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	6, 7, 8	100 000
Overkursfond	6, 7, 8	-
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6, 7, 8	87 900 000
Sum innskutt egenkapital		88 000 000
Opptjent egenkapital		
Annen opptjent egenkapital	8	-310 252
Sum opptjent egenkapital		-310 252
Sum egenkapital	8	87 689 748
Forsikringstekniske avsetninger		
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie		
Brutto erstatningsavsetning	4	9 400 000
Sikkerhetsavsetning		-
Sum forsikringstekniske avsetninger		9 400 000
Forpliktelser		
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		-
Forpliktelser i forbindelse med gjenforsikring		-
Andre forpliktelser	9	472 178
Sum forpliktelser		472 178
Sum egenkapital og forpliktelser		97 561 926

31.12.2012


Oslo, den 27.02.2013

I styret for Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS


Jan Morten Røkaas


Eli K. Andreassen


Rolf Eidsæter


Thor Eek
(adm. direktør)

Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2012

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsregnskap m.m. for forsikringselskaper" av 1998, regnskapsloven av 1998 og god regnskapspraksis. Premieinntektene opplyses lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 4.

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalebare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

2. Goodwill

Goodwill, verdi av kundeporteføljen overtatt fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang	7 800 000
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	7 800 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0
Balansført verdi 31.12.	7 800 000.

Årets avskrivninger

Fonnetat økonomisk levid
Avskrivningsplan

5 år

Linear

Balansført goodwill relaterer seg til verdien av kundeporteføljen overtatt fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

3. Kostnadsførte honorarer til styre, kontrollkomité, revisor og aktuar

Styre:

Styreleder Jan Morten Bekkaas

Styremedlem Ell K. Andreassen

Styremedlem Rolf Eidsæter

Varermedlem Finn Stormfelt, fast møteende

Kontrollkomité:

Kontrollkomitéleder Tore Flørtøft

Kontrollkomitémedlem Asle Granerud

Kontrollkomitémedlem Sisse Steen

Varermedlem Jan-Erik Mølsen

Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:

Aktuar (andre attestasjonsjenester) inklusiv mva:

63 500

14 375

2012

4. Premieinntekter og forsikringstekniske avsetninger

Erstatningsavsetning:

Erstatningsavsetning er avsetning til å dekke tap for porteføljen som er tatt over fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Det er ikke ubetalt erstatningsavsetninger i 2012.

Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2012
Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

5. Skatteposisjon

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	-430 905
Permanente forskjeller, ikke skattemessig fradraasberettiget	-
Værdierendring verdipapirer, ikke skattemessig fradraasberettiget	-
Regnskapsmessig tap ved salg av verdipapirer, ikke skattemessig fradraasberettiget	-
Utsatt skatt i forbindelse med salg av verdipapirer	-
Utsatt skatt i forbindelse med salg av aksjer	-
3% av netto skattefri inntekt etter friaksmetoden	-1 560 000
Endring av forskjeller ved avskrivninger, skattemessig fradraasberettiget	-
Endringer ved reasuransje- og administrasjonsavsetning, skattemessig fradraasberettiget	-
Endringer ved pensjonsforpliktelser	-
Fremført underskudd, skattemessig fradraasberettiget	-
Grunnlag betalbar skatt	-1 990 905

Midlertidige forskjeller, grunnlag utsatt skatt

	31.12.2011	31.12.2012	Endring
Fremført underskudd	-	1 990 905	1 990 905
Avskrivninger	-	-1 560 000	-1 560 000
Obligasjoner	-	-	-
Sum	-	430 905	430 905
Netto midlertidige forskjeller	-	430 905	430 905
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-	120 653	120 653

Skattekostnad

Endring i utsatt skatt	120 653
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel (-)	-
Betalbar skatt	-
Sum skattekostnad/-inntekt (-)	120 653

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	-
Skattevirkning av konsernblødd	-
Betalbar skatt i balanse	-

(*) 3 % av netto skattefri inntekter etter friaksmetoden, jfr. Skatteloven 6-2-38 sjette ledd. Etter innføring av friaksmetoden ble det fastslått at fradraasføring knyttet til skattefri inntekter var for gunstig. En 3 % sjøblongregel for å kompensere kostnadsfradraget ble innført.

Akseutbytte
 Avgjeldt ved realisasjon
 = Gevinst ved salg av aksjer
 3% av netto skattefri inntekter etter friaksmetoden

(*) 3 % av netto skattefri inntekter etter friaksmetoden, jfr. Skatteloven 6-2-38 sjette ledd.

Etter innføring av friaksmetoden ble det fastslått at fradraasføring knyttet til skattefri inntekter var for gunstig. En 3 % sjøblongregel for å kompensere kostnadsfradraget ble innført.

6. Aksjekapital / kjernekapitalfond

Seiskapets aksjekapital utgjør kr 50,5 millioner mens overkursfondet utgjør kr 37,5 millioner, hvorav hhv 49,5 millioner og 37,5 millioner er skutt inn i 2012, men ikke registrert i Foretaksregisteret før i 2013

7. Kapitaldekning/ Solvensmargin

Seiskapet fikk tillatelse til oppstart 9. januar 2013 og vil ikke utarbeide kapitaldekning / solvensmargin for 2012.

Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2012
Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

8. Egenkapital / avstemning av egenkapitalbevegelse

Egenkapital
 Skadeforsikringselskapet 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.

	Aksjekapital	Overkursfond	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen EK	Sum
Egenkapitalbevegelse 2012:					
Egenkapital 31.12.2011	100 000	-	-	-	100 000
Innskutt egenkapital 2012		87 900 000			87 900 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse			-310 252		-310 252
Årsresultat					
Avdelt konsernbidrag					
Egenkapital 31.12.2012	100 000	87 900 000	-310 252	-	87 689 748

9. Nærstående parter / Salgskostnader / Administrasjonskostnader / Administrasjonskostnader finans

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

Salgskostnader innebærer alle kostnader knyttet til aktiviteten salg.

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

Mellomværende med nærstående parter

	31.12.2011	31.12.2012
Fordringer i NOK		
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
Gjeld i NOK		
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	464 678	464 678
Konsernbidrag i NOK		
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-

10. Resultat pr. aksje

	2011	2012
Årsresultat	-310 252	-310 252
Antall aksjer	5 000	5 000
Resultat pr. aksje	-62,05	-62,05

11. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.

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

Kontantstrømoppstilling
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

	Borettslagenes Sikringsordning 2012	Borettslagenes Sikringsordning 2011
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-430 905	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Avsetninger	9 400 000	-
Endring i kundefordringer	-	-
Endring i leverandørgjeld	472 178	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	9 441 273	-
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrømmer fra egenkapital		
Innbetaling av egenkapital	80 200 000	
Netto kontantstrømmer fra egenkapital	80 200 000	
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	89 641 273	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	89 641 273	-



Til generalforsamlingen i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som viser et underskudd på kr 310 252. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS per 31. desember 2012, og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. februar 2013

PricewaterhouseCoopers AS



Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor