

Årsrapport 2010





Styreleder har ordet

Forening og forretning har skilt lag og NBBLs nye program for interessepolitisk arbeid skal behandles på årets landsmøte.

NBBL fremstår etter utsalget av NBBL Partner AS som en rendyrket forening som skal arbeide for at boligbyggelagene får arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter. Dette vil føre til lønnsom og solid drift til beste for boligbyggelagenes medlemmer. Det trengs selvsagt både forretningsmessig og organisasjonsmessig kunnskap hos det enkelte boligbyggelag, men rammeverket, både det lovmessige og det markedsmessige, er svært viktige faktorer for at vi som samvirkebedrifter skal kunne lykkes.

Samarbeidet med Husbanken, Enova og Kommunaldepartementet, har utviklet seg i positiv retning. Spesielt må vi fremheve den store felles

satsingen på å få frem samlet informasjon omkring etterinstallasjon av heis og energibesparelser i forbindelse med utbedring av den eksisterende boligmassen. Representanter fra Norske Boligbyggelag deltar også i det regjeringsoppnevnte Boligutvalget. I skrivende stund synes det også som om boligbyggelagene i noen grad er ønsket som samarbeidspartnere i den nye satsingen på omsorgsboliger.

Selv om utviklingen går i riktig retning noen steder, føles det motsatt på andre områder. Spesielt må vi påpeke den manglende vilje og/eller evne hos våre politiske myndigheter, både sentralt og lokalt, til å medvirke til at det bygges flere boliger der disse trengs og der folk vil bo. Den nye plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og ikke minst praktiseringen av dette regelverket, forsinker og fordyrer boligproduksjonen. Dette vil NBBL,

Innholdsfortegnelse

Innhold

Styreleder har ordet	2	Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	19
NBBL	4	Styrets årsberetning 2010	20
NBBL Konsern	5	Resultatregnskap 2010	24
Direktøren har ordet	6	Balanse	25
NBBL som samfunnsaktør	7	Noter	27
NBBLs boligløft	12	Revisjonsberetning	38
Internasjonalt utviklingssamarbeid	14		
Boligbyggelagenes Partner AS	15		
Organisasjonsutvikling	16		
NBBL Fulltegningsforsikring AS	18		

Forsidebilde: Blandet bebyggelse i Kristiansand Foto: Kjell-Inge Søreide

Fotografer: Arash A. Nejad, Nyebilder.no, Anne Elisabeth Næss, Porsgrunn Bamle Borgestad BBL, May Sommerfelt, Kjell-Inge Søreide, Liv Ulveseth, Usbl

Design/grafisk gjennomføring: Cathrines cmykeri

Trykkproduksjon og gjennomføring: Datarekvisita Norge as, grafisk avdeling



jerne sammen med andre aktører som opplever de samme problemer, ha stor fokus på i tiden fremover.

Strukturendringene i Norske Boligbyggelag pågår for fullt. Det er nå 64 boligbyggelag i NBBL, og fortsatt er det både forhandlinger og sonderinger på gang mellom flere lag.

Sist år fant det sted 11 større og mindre fusjoner. Utviklingen går mot sterkere og større boligbyggelag lokalt, men en likeså interessant utvikling er den regionale trenden med sterkere regioner og lokale avdelingskontorer.

Den helhetlige tenkingen omkring boligen og bomiljøet i området der boligen ligger, må bli styrket. NBBL

må være en sterk pådriver for det som svenskene så treffende kaller: "Det gode boende". Sammen med våre myndigheter må vi få anledning til å bygge gode boliger som folk flest har råd til å kjøpe og bo i, også etter en eventuell renteøkning.

Øystein Johannesen
Styreleder



A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Interesseorganisasjonen for boligbyggelagene

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) eies av 64 boligbyggelag. Boligbyggelagene har til sammen mer enn 812 000 individuelle medlemmer og forvalter 9 100 boligselskap med 407 000 boliger over hele landet.

NBBLs formål er å samle boligbyggelagene i Norge og arbeide for deres felles interesser ved å:

- arbeide for rammebetingelser som muliggjør en høy boligproduksjon til beste for boligbyggelagenes medlemmer
- arbeide for rammebetingelser som sikrer boligselskapene gode og effektive forvaltningstjenester
- synliggjøre boligbyggelagenes fortrinn som samarbeidspartner
- bistå boligbyggelagene med rådgivning, kvalitetssikring, opplæring og utvikling

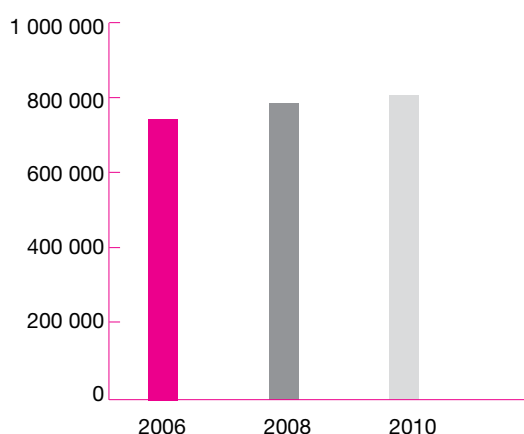
NBBL og boligbyggelagenes ståsted er samvirke.

Som samvirkeforetak eies boligbyggelagene av sine medlemmer. Overordnede prinsipper for samvirke er frivillig og åpent medlemskap: demokratisk medlemskontroll med lik rett til deltakelse og innflytelse. Samvirkeforetak er selvstendige virksomheter styrt av sine egne medlemmer til beste for egne medlemmer. Boligbyggelagenes hovedoppgave er derfor å tilfredsstille medlemmenes behov, skaffe medlemmene boliger og forvalte disse boligene.

Som samvirke har vi, ved siden av å fokusere på medlemmenes behov, et grunnleggende samfunnsansvar ved at vi også vil arbeide for å påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv bolig- og bygningspolitikk i landet som kan sikre alle rett til en god bolig i et godt bomiljø.

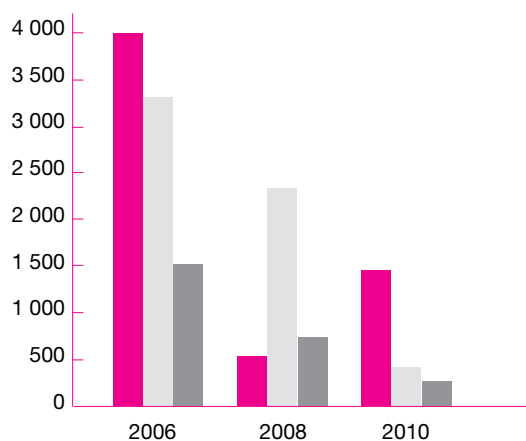
Boligbyggelagenes medlemsutvikling og byggevirksomhet:

Medlemmer



- boligbyggelagenes medlemmer i 2006: 748 512
- boligbyggelagenes medlemmer i 2008: 788 998
- boligbyggelagenes medlemmer i 2010: 812 174

Byggevirksomhet



- igangsatte boliger
- ferdigstilte boliger
- boliger skaffet til veie

Selskaper og virksomheter i NBBL

NBBL FF Holding AS

Holdingselskapet eies i sin helhet av NBBL og har som eneste formål å eie samtlige aksjer i NBBL Fulltegningsforsikring AS.

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Selskapet tilbyr forsikring til NBBLs medlemslag. Forsikringsproduktet dekker tap som byggeherren kan få som følge av usolgte boliger etter ferdigstilling av nye boligprosjekter.

Boligsamvirkets Media AS

Boligsamvirkets Media AS eies av NBBL med 67 prosent og TIBE Reklamebyrå AS med 33 prosent. Selskapets formål er å utgi medlemsblader for boligbyggelag og besitter i dag utgiverrettighetene til medlemsbladet "Bomagasinet".

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

Stiftelsen er opprettet av NBBL. Formålet er å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap som følge av andelseieres mangelfulle betaling av felleskostnader. Forutsetningen er at borettslaget er tatt opp under fondets sikring.

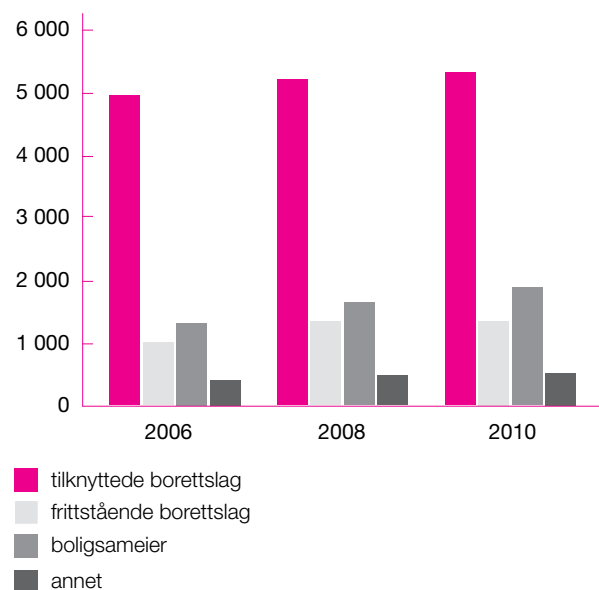
Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for Utviklingssamarbeid

Stiftelsen er opprettet av NBBL. Fondets formål er først og fremst å yte bistand til oppbygging og styrking av boligkooperative organisasjoner. Bidrag til fondet har de senere år i hovedsak kommet fra boligbyggelagenes betaling av et bidrag pr medlem.

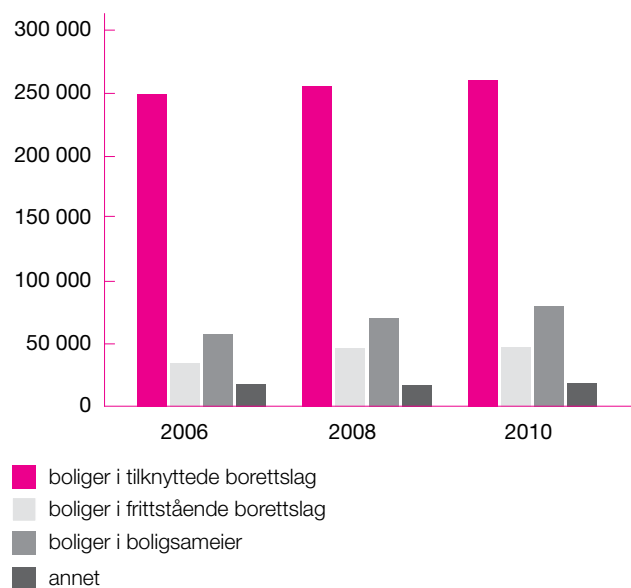
Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet:

Antall boligselskaper og antall boliger er fordelt på ulike eieformer.

Boligselskaper



Boliger



Direktøren har ordet

Etter et år hvor interne strukturendringer i NBBL har tatt mye tid, kan vi allikevel se tilbake på et år hvor det er gjennomført mye godt arbeid.

NBBLs hovedoppgave er interesse- og organisasjonspolitikk. De to viktigste sakene vi har fått gjennomslag for er at kommunene nå kan samarbeide med boligbyggelagene for å løse behovet for omsorgsboliger, og at vi har fått på plass nye lovregler som trygger og sikrer borettslagsformen mot useriøse aktører.

Omsorgsboliger

Etter flere år med usikkerhet har nå Stortinget fattet vedtak som tilsier at investeringstilskudd til omsorgsboliger skal utformes på en slik måte at "borettslag kan benytte dette". Stortinget har også presisert at de nye reglene nå gjør at kommunene ikke trenger å være i tvil om at et samarbeid med boligbyggelag og andre aktører ikke kommer i strid med statstøtteregelverket.

Lovendringer

En rekke lovendringer som trådte i kraft fra nyttår sikrer kundene et tryggere kjøp av borettslagsboliger. I årene før finanskrisen var det flere useriøse utbyggere som utnyttet borettslagsformen og påførte noen borettslag og andelseiere betydelige problemer. Krav om bedre informasjon, forbud mot høyere fellesgjeld enn 75 % samt at det ikke er lov å skjevele fellesgjelden innad i borettslaget, mener vi har satt en effektiv stopper for dette misbruket.

Bedre boliger

NBBL har i tillegg et bredt prioritert arbeid rettet mot oppgradering av eksisterende bebyggelse under satsingen "NBBLs boligløft". Målsettingen er at boligene som allerede er bygd, også skal være gode boliger for framtiden. Arbeidet er spesielt rettet mot energieffektiviseringstiltak og bedre tilgjengelighet for en aldrende befolkning.

Utfordringer

I det interessepolitiske arbeidet er det viktig å holde stø kurs og holde fast på de viktige sakene. De demografiske utviklingstrekk viser at vi får en betydelig økning i antall unge som skal ut på boligmarkedet i de nærmeste årene, samtidig får vi et stadig stigende antall eldre som vil ha behov for tilrettelagte boliger. Skal samfunnet greie å løse disse utfordringene er det avgjørende at det settes i verk tiltak for økt bygging, men også for tilpassing av den eldre boligmassen.

Tilskuddsordninger og heis

Tilgjengelighetstiltak og da spesielt heis vil det være et skrikende behov for hvis eldre fortsatt skal kunne bo hjemme i egen bolig. Skal vi få dette til må tilskuddsrammene til heis

økes dramatisk i årene som kommer. Uten betydelige tilskudd er det lite trolig at borettslag og boligsameier kan greie å få gjennomført etterinstallasjon av heis. En heis koster 2-3 mill kroner, da sier det seg selv at gjeldende bevilgning på 5 mill kroner over statsbudsjettet bare er en dråpe i havet. Tilskuddene må være av et slikt omfang at boligselskapene våger å sette i gang. Alle undersøkelser viser at eldre ønsker å bo hjemme lengst mulig i egen bolig. Når dette ønsket i tillegg er samfunnsøkonomisk lønnsomt vil NBBL fortsatt kjempe for at tilskuddsordningene bedres vesentlig.

Befolkningsvekst og boligbehov

Befolkningsøkningen i de store byene, og i særdeleshett i Oslo-regionen, er massiv. Å snu denne trenden kan være ønskelig, men er urealistisk. Det betyr at det må legges til rette for en betydelig økning av boligbyggingen for å møte framtidens behov. Med de store ungdomskullene som skal ut på boligmarkedet de nærmeste årene er det viktig at det kan opprettholdes en boligproduksjon på et høyt nivå for å motvirke en sterk etterspørselsdrevet prisstigning. Etter SSBs middeltall vil befolkningsveksten i Norge fram mot 2030 øke med 945 000 personer. Skal Norge greie å huse hele denne økningen trenger vi myndigheter som ikke bare pålegger byggeriene stadig nye krav. Vi ser for oss ett departement som blir gitt ansvar for at det bygges et tilstrekkelig antall boliger til en kostnad som er overkommelig, som får ansvar for både planverk og bygningsregler og et medansvar for at kommunene makter å regulere nok tomteområder til boligformål.

Mange av våre mål kan i dag synes fjerne, men vi vet hvor vi vil og NBBL setter i gang et intensivt arbeid på de ovennevnte områder til beste for boligbyggelagene og deres over 800 000 medlemmer.


Thor Eek
Adm.direktør



NBBL som samfunnsaktør

Gjennombrudd i omsorgsboligsaken

Etter mer enn to års arbeid med å få endret regelverket for tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem, så NBBL lys i tunnelen mot slutten av 2010. Det endelige gjennombruddet kom allikevel først noen uker ut i det nye året.

- NBBL har presset på for å få et regelverk som åpner opp for samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner når det gjelder bygging av omsorgsboliger og sykehjem. Vi har også argumentert for økte tilskuddsatser for at målet om 12 000 nye omsorgsplasser innen 2015 skal nås. Da regjeringen i januar 2011 både lanserte et mer åpent regelverk og økte tilskuddsatser, var vi selvsagt svært fornøyd med det, påpeker adm.direktør Thor Eek.

Regjeringen valgte å legge pressekonferansen for lanseringen av nysatsingen til OBOS. Bak dette valget lå det et klart og uttalt ønske om at boligbyggelagene bør bli en sentral del av den nye offensiven for økt utbygging av nye omsorgsplasser.

- Vi trenger at alle gode krefter samarbeider for å nå målene vi har satt oss om heldøgns omsorg til alle som trenger det innen 2015, sa statsminister Jens Stoltenberg på pressekonferansen.

Flere personer i NBBL har vært involvert i arbeidet med å få til endringer i regelverket. Prosessen har vært preget av mye frustrasjon underveis; både uklare argumenter og upresise henvisninger til "EU-regelverk" har bidratt til dette. Mange ulike aktører har heller ikke bidratt til å gjøre saken enklere.

- Saken har vært komplisert, ikke minst fordi den har involvert tre departementer pluss Husbanken. Vi næret ofte litt kafkaske følelser mens saken ble skyflet rundt mellom ulike aktører i regjeringsbyråkratiet. Samtidig har vi opplevd støtte både i den politiske opposisjonen, og faktisk også blant sentrale aktører innen den rød-grønne koalisjonen - derfor mistet vi aldri troen på å lykkes, understreker Tore Johannesen i NBBL, som har fulgt saken fra begynnelse til slutt.

Helt slutt er forresten saken ikke. I samråd med Husbanken må departementet utarbeide detaljerte forskrifter og veileder med basis i de nye retningslinjene. Dette er også en prosess der det kan være viktig for NBBL å søke innflytelse.

Et godt boligpolitisk år



Hovedgårdstunet serviceboliger i Kristiansand. Foto: Kjell-Inge Søreide

NBBLs innspill til ny bygningspolitikk

Regjeringen skal i løpet av 2011 legge fram den aller første stortingsmeldingen om bygningspolitikk. NBBL deltok aktivt på høringsmøtene i 2010. Det ble poengtert at en velfungerende boligsektor forutsetter bygging av et tilstrekkelig antall nye gode boliger med akseptable kostnader, i takt med befolkningsutviklingen og sentraliseringen.

Dette forutsetter gode og forutsigbare rammebetingelser for byggebransjen. NBBL mener at det er mye å hente på bedre samordning i regelverk og i utøvelsen av politikken på alle nivå. Vi anbefaler spesielt at det vurderes en samling av ansvaret for Plan- og bygningslov i ett departement. I dag er dette delt på Miljøverndepartementet (Md) og Kommunal- og regionaldepartementet (Krd)

Kommunene kan styre boligbyggingen aktivt, men mange gjør ikke det. Fylkeskommunenes og fylkesmennenes rolle kompliserer dessuten kommunenes styringsmuligheter. Større tydelighet i politikken er nødvendig for å sikre et godt boligtilbud fremover - tilpasset fremtidens behov.

NBBL mener god kvalitet på boliger er viktig, men tekniske krav og for eksempel krav til prosesser må vurderes opp mot de økonomiske konsekvensene disse får for markedet som skal ta i mot boligene. Det anbefales derfor at mindre boliger bør få unntak fra kravet om universell utforming. NBBL mener også det er behov for økte økonomiske stimulanser til gode langsiktige løsninger både innenfor nybygging og spesielt i forhold til oppgradering av eksisterende bebyggelse

Områdefornyelse

Regjeringen har siden 2007 gitt spesiell støtte til forbedring av boområder i Groruddalen i Oslo. I utgangspunktet var 2010 det siste året der departementet hadde forpliktet seg til å bidra, men dette er nå utvidet til 2016. I budsjettet for 2011 har regjeringen derfor videreført støtten til Groruddalen og lagt inn nye tre millioner til et tilsvarende arbeid i Bergen. NBBL er fornøyd med at den geografiske begrensingen til Groruddalen er brutt. Dette bør kunne gi muligheter for et bredere boligpolitisk engasjement for områdefornyelse i framtida.

Tilskudd til rehabilitering

Det er blitt enklere for borettslag å få støtte til rehabiliteringsprosjekter fra ENOVA. Kravet til innsparing for å få tilskudd fra ENOVA ble i 2010 senket fra 0,5 til 0,1 GWh. Denne endringen kom etter direkte påtrykk fra NBBL. At innsparingsterskelen har blitt senket, betyr at ENOVA-tilskudd blir aktuelt for flere. Dette kan bidra til at borettslag i større grad kan være med på å redusere energibruken, og også bidra til reduksjon i klimagassutslippene.

Utleieboliger og husbankrammer

Økte lånerammer i Husbanken og en utvidelse av målgruppen for tilskudd til etablering av utleieboliger, er viktige boligpolitiske saker for NBBL. Boligbyggelagene i Bergen har et samarbeid med kommunen som blir trukket fram som et godt eksempel på samarbeidsmodell når det gjelder utleieboliger for ungdom.

Bolig- og miljøfornyelse trenger aktiv støtte

NBBLs styre kom med en uttalelse i forbindelse med NBBLs landsmøte 2009:

Den konsentrerte boligbebyggelsen i Norge består gjennomgående av ikke-profesjonelle eiere; i form av borettslag og sameier. Det foreligger utvilsomt mange fordeler ved den norske boligeiermodellen, som Norske Boligbyggelag så definitivt er en viktig og aktiv del av.

Fortrinnene ved den norske modellen trer tydelig fram når vi ser utover Norges grenser: I mange land opplever myndighetene for tiden et stort utgiftpress på vedlikehold av kommunalt eide boligeiendommer, og store utfordringer knyttet til segregasjon og sosial uro i områder med "social housing". I forhold til dette, framstår norske borettslag og sameier som gjennomgående godt vedlikeholdte og lite preget av sosiale problemer. På den annen side er det generelt for svak politisk forståelse for behovet for økonomiske stimulanser og faglig bistand, for å få disse eiersammenslutningene til å foreta investeringer som går utover vanlig vedlikehold. Dette berører definitivt områder som ENØK og bedre tilgjengelighet; herunder etterinstallering av heis. Dette er en type investeringer som de fleste ser som samfunnsnyttige, men som det kan være komplisert å oppnå tilstrekkelig flertall for i borettslag og sameier. Omfattende utbedrings- og moderniseringsprosesser i konsentrert

bebyggelse har klare berøringspunkter til bydels- og nærmiljøutvikling. Ideelt sett bør både lokalt næringsliv og kommunale myndigheter trekkes inn å være medspillere og aktører i slike fornyingsprosesser. Flere stortingsmeldinger har pekt på behovet for mer politikk på dette feltet, uten at noe vesentlig har skjedd. NBBL ber nå regjeringen sette denne viktige delen av bolig- og nærmiljøpolitikken mer aktivt på dagsorden. Det er behov for både nye samarbeidsformer og nye virkemidler. Som et prioritert område ber vi regjeringen se nærmere på ENØK-politikken i forhold til eksisterende boliger i konsentrert bebyggelse. Potensialet for energisparing er her stort, men etter vår oppfatning er ikke de politiske rammebetingelsene gode nok. Norske Boligbyggelag opplever ikke at Enova har tilstrekkelig forståelse for hva som skal til for å utløse nødvendige ENØK-investeringer i borettslag og sameier. For å nå målet om betydelig reduksjon av energiforbruket i boligsektoren, vil NBBL utarbeide en klimastrategi for Norske Boligbyggelag. For å lykkes med en slik strategi, vil det være av avgjørende betydning at Husbanken kommer sterkere på banen på dette området, ikke minst gjennom økte tilskuddsmidler - og gjerne i et samarbeid med Enova.



Wergelandstunet Borettslag på Mosby i Kristiansand fikk Sørlandet Boligbyggelags miljøpris for å ha rehabilitert de 28 boenhetene til lavenergiboliger. Foto: Kjell-Inge Søreide

Offentlig utvalg for boligpolitikken



Øystein Johannesen



Martin Mæland

“...drøfte og gi råd om hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skal løses”

Regjeringen satte i mai 2010 ned et offentlig utvalg som skal drøfte og gi råd om hvordan sentrale oppgaver i den sosiale boligpolitikken skal løses i årene framover. To sentrale personer i Norske Boligbyggelag ble oppnevnt som medlemmer.

NBBLs styreleder og adm. direktør Øystein Johannesen i Vestbo og konsernsjef Martin Mæland i OBOS skal være med å gi sine bidrag til en bedre og mer effektiv sosial boligpolitikk,

samtidig som de helt sikkert er opptatt av at boligpolitikken ikke må bli så smal at den ikke også omfatter bredere grupper av befolkningen.

Hovedpoenget med boligpolitikken bør være at alle skal sikres en god bolig til en overkommelig pris. I et slikt perspektiv bør også de spesielle utfordringene for de mest vanskeligstilte kunne løses. Utvalget skal avgi sin innstilling sommeren 2011.

Lovendringer som trykker borettslagsformen

I 2010 vedtok Stortinget en rekke lovendringer for å trykke borettslagsformen. Formålet med endringene er blant annet å hindre at spekulanter misbruker borettslagsformen. Endringene trådte i kraft 01.01.2011.

En av endringene innebærer forbud mot at det etableres nye lavinnskuddsborettslag. Ved stiftelsen av borettslaget skal ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen. NBBL foreslo at grensen skulle være på 70 prosent, men er også fornøyd med den vedtatte løsningen. Loven gir banker og andre finansieringsinstitusjoner en sterk motivasjon til ikke å bryte forbudet, da låneavtaler er ugyldige for den delen av lånet som overstiger grensen på 75 prosent.

Det innføres et krav om at fordelingen av innskudd og felleskostnader skal være prosentvist likt for alle andeler i laget. Dette innebærer at dersom fordelingen er 30/70 for en andel, så skal den være det for alle andeler i laget. Bestemmelsen innebærer ikke noen forbud mot etablering av IN-ordninger (avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld) i samsvar med NBBLs avtaleverk, men en rekke former for irregulære IN-ordninger vil rammes av forbudet.

Videre blir det forbudt å selge andeler i borettslag under oppføring til kjøpere som ikke kan være andelseiere etter borettslagslovens regler. Lovens regler innebærer blant annet at det som hovedreglen kun er fysiske personer (mennesker) som kan eie andeler, og at man som hovedregel ikke kan eie mer enn en andel. Bestemmelsen vil hindre at en spekulant inngår kontrakt om kjøp for eksempel åtte andeler.

Det er også innført krav om at det skal gis klare opplysninger om boligens totalpris og lånevilkår ved kjøp av nye andeler. For en seriøs utbygger er det selvsagt at slike opplysninger skal gis, men lovbestemmelsene vil forhåpentligvis føre til at alle utbyggere gir slike opplysninger.

NBBLs boligprisstatistikk

NBBL presenterte en ny prisstatistikk i fjerde kvartal 2010. Den har endringer i utvalget for statistikken, beregningsmodellen og helt ny teknisk løsning, sammenlignet med tidligere. Statistikken beregner omsetningsprisene for borettslagsleiligheter på regionnivå og omfatter et begrenset antall boliger.

God prisutvikling for borettslagsboliger

Ser vi på året under ett, viser NBBLs boligprisstatistikk at det har vært en prisoppgang på 7,2 prosent i 2010. Markedet vurderer kjøp av borettslagsbolig som en like god investering som andre eierboliger. Antall omsetninger siste kvartal 2010 var på samme nivå som siste kvartal i 2009, men for hele året er det en økning i antall omsatte borettslagsboliger på 5 prosent.

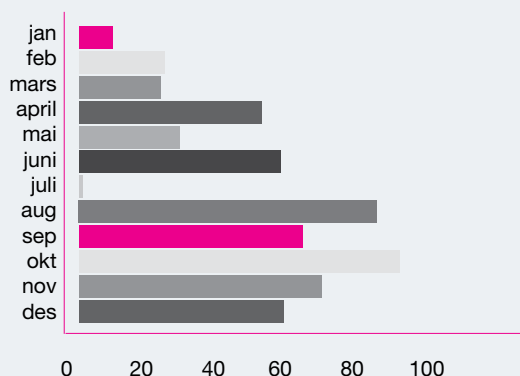
Medieomtale

NBBLs internettsider www.nbbl.no hadde i 2010 i alt 211 000 besøk. NBBL startet arbeidet med å ta i bruk Facebook og Twitter.

Det totale antallet saker der NBBL ble omtalt var 531 i 2010.

Oversikten under viser omtale fordelt på måneder i alle kanaler som nettaviser, papiraviser og radio.

Tabellen viser antall medieoppslag pr. mnd.



“Markedet vurderer kjøp av borettslagsbolig som en like god investering som andre eierboliger.”

Nordbyhagen borettslag i Follo er planlagt med tanke på universell utforming og tilgjengelighet for alle. Foto: Arash A. Nejad



NBBLs boligløft

Fremtidens boliger er i all hovedsak bygd, men ikke nødvendigvis tilpasset fremtidens behov. NBBLs landsmøte i juni vedtok å starte NBBLs Boligløft som en satsning på en bærekraftig hverdag – tilpasning av eksisterende boliger for å møte klima- og miljøutfordringene og endringene i befolkningsstrukturen de kommende årene.

NBBL har samlet erfaringer fra boligbyggelagene for å vise gode eksempler. I tillegg er behovene for innsats kartlagt. Det er også jobbet med å etablere kontakt med andre aktører med ansvar og virksomhet på disse områdene – det gjelder både statlige myndigheter, forskningen, leverandørsammenslutninger og andre organisasjoner.

Det er stor aktivitet på mange områder. NBBL må sørge for å bidra til å spre kunnskap om det som pågår, samt å påvirke slik at prosessene går i ønsket retning. Ikke minst er det viktig å stå sammen med andre når vi jobber for bedre rammebetingelser.

Konsentrert bebyggelse står overfor helt spesielle utfordringer når omfattende oppgraderingsprosjekter skal gjennomføres. Det er nødvendig med spesielle tiltak dersom vi skal klare å realisere omstillingene som må til for å nå Boligløftets mål som i alt vesentlig sammenfaller med offentlige målsetninger innen energiøkonomisering og tilgjengelighet.

Boligfaglig utvikling

NBBL gjennomfører boligfaglige utredninger og formidler resultatene til boligbyggelagene. I 2010 har NBBL bidratt i to prosjekter, "Beslutt" og "Energieffektivisering i eksisterende boligbygg".

Beslutt

Sammen med BOB, Sørlandet Boligbyggelag og SINTEF Byggforsk gjennomfører NBBL prosjektet

"Beslutningsprosesser i borettslag og sameier, hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter". Prosjektet er delfinansiert fra Norges forskningsråd.

"Konsentrert bebyggelse står overfor helt spesielle utfordringer..."

Energieffektivisering i eksisterende boligbygg

Forprosjektet til hovedprosjektet

"Energieffektivisering i eksisterende boligbygg" som starter opp i 2011, er gjennomført i 2010.

Forprosjektet har vært delfinansiert av Husbanken.

Ressursgruppe

NBBL har etablert en ressursgruppe som skal være pådriver og medspiller for NBBLs arbeid med energieffektivisering i eksisterende boligbygg. Ressursgruppens deltakere representerer boligbyggelag som har særlig fokus på energieffektivisering.

Svein Erik Rollstad, teknisk sjef Tromsø BBL.

Rolf Fremstad, teknisk sjef Gjøvik og omegn BBL

Unn Hege Nordhagen, daglig leder Byggtek Nedre Buskerud

Arve Breen, teknisk direktør USBL

Vidar Sollie, adm. direktør Kristiansund BBL

Anders Hoel, direktør Porsgrunn, Bamle og Borgestad BBL

Jarle Kvalvik, leder drift og BOB eiendomsmegling

Samarbeid mellom NBBL, Enova og Husbanken

NBBL, Husbanken og Enova har gått sammen om en seminarserie som i løpet av våren 2011 skal besøke norske byer og informere om hvordan borettslag kan spare strøm og bedre bokvaliteten.

Beboere i borettslag kan delta i en konkurranse og vinne 50 000 kroner til sitt borettslag. Seminarseriens egen nettside brrrettslaget.no har mer om konkurransen, de ulike støtteordningen og informasjon om seminarserien

<http://brrrettslaget.no>

Blomstrende uteområde ved Skogen borettslag i Kristiansand. Foto: Kjell-Inge Søreide

Heisen må på plass

Installering av heis vil gjøre boligen tilgjengelig for flere. Husbanken kan dekke en del av kostnadene til borettslaget. Målsettingen er at borettslagene skal bli moderne, energieffektive og praktiske for alle beboere. Mens utfordringen for norske boliger etter krigen var kvantitet, står vi nå foran et kvalitetsløft for boligblokker med vekt på bedre adkomst og etterinstallering av heis.

Tilskudds og låneordninger

Potensialet for energieffektivisering og økt tilgjengelighet er stort, men det er viktig å nå ut med hvilke tilskudds- og låneordninger som finnes. Både Enova og Husbanken tilbyr tilskudds- og låneordninger, og borettslagene kan benytte seg av tilbudet. Fellesutgiftene kan reduseres og verdien på boligen kan økes ved for eksempel å rehabilitere ned mot passivhusstandard. Tilbudene som nå ligger klare, er av stor interesse for borettslagene.

Fornyelse av eksisterende boliger

NBBLs boligpolitiske hovedbudskap i 2010, har vært at det trengs mer omfattende stimuleringsmidler til fornyelse av den eksisterende boligmassen. Utfordringene er omfattende. Å finne en god innretning på slike tilskuddsmidler er en av de største boligpolitiske utfordringene for NBBL i 2011.

Kravene til universell utforming i alle nybygg er også en utfordring som NBBL jobber med. Løsningene må være akseptable for både utbyggere og dem som skal bo i boligene.

"Installering av heis vil gjøre boligen tilgjengelig for flere..."

God tilgjengelighet med heis. Foto: Arach A. Nejad



Internasjonalt utviklingssamarbeid

NBBLs fond for utviklingssamarbeid ble opprettet i 1987 som et solidaritetsfond. De siste årene har bidraget til fondet vært en krone per medlem i boligbyggelag. Hver krone utløser 9 kroner i prosjektstøtte fra Norad.

For disse midlene er NBBL med på å bygge opp en boligsektor for fattige i Afrika gjennom samarbeid med National Cooperative Housing Union (NACHU) i Kenya og WAT Human Settlement Trust i Tanzania. Begge organisasjonene tilbyr økonomisk bistand gjennom spare- og låneordninger og teknisk ekspertise og rådgivning. I tillegg driver de utstrakt påvirkningsarbeid overfor myndighetene for bedre rammebetingelser.

NACHUs enkeltmedlemmer sparer, for deretter å kunne låne til boligforbedring og nybygging. I Tanzania er det flere hundre som sparer og rundt hundre som har tatt boliglån. I begge land øker antallet raskt.

I en rapport fra UD og Norad i 2010 ang "FNs tusenårs mål – status 2010" gis Norske Boligbyggelag honnør for å skaffe boliger som fattige familier har råd til. Rapporten siterer administrerende direktør Mary

Mathenge i NACHU som sier: "Samarbeidet med NBBL er viktig for oss."

I Nordvest Russland viderefører NBBL samarbeidet med boligmyndighetene i Murmansk og støtter spesielt Paritet, en interesseorganisasjon for nydannede boligsameier. Hensikten med arbeidet er å bidra til en bærekraftig forvaltning ved privatisering av den offentlig eide blokkbebyggelsen. En rekke av NBBLs mønsterdokumenter er oversatt til russisk. Prosjektsamarbeidet dekkes i hovedsak av midler fra Barentssekretariatet, mens midler fra fondet inngår som egenandel.

"Samarbeidet med NBBL er viktig for oss."

Husbygging i Nairobi, Kenya. Foto: May Sommerfelt



Boligbyggelagenes Partner AS

Nytt navn og nye eiere. NBBL Økonomiforvaltning AS var navnet da NBBL stiftet selskapet i 1990 som et heleid datterselskap. I 2006 byttet selskapet navn til NBBL Partner AS. Selskapets formål var å eie andre selskaper og samordne fellesforetak innad i Norske Boligbyggelag, samt å yte økonomiske og forvaltningsmessige tjenester. I de første årene av selskapets virksomhet var hovedfokus rettet mot å etablere trygghetsskapende tiltak for boligbyggelagene og borettslag. Dette resulterte i etableringen av NBBL Fulltegningsforsikring AS som sikrer boligbyggelagene mot tap som følge av usolgte boliger i nye prosjekter. Videre fikk selskapet ansvar for å drifte Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond som dekker tap som borettslag kan få dersom andelseiere ikke betaler felleskostnadene.

Senere ble mange av de forretningsmessige avtalene innenfor forsikring, tele og finans som NBBL hadde framforhandlet og driftet i mange år, overført til selskapet. Ønsket var i større grad å la den forretningsmessige virksomheten i NBBL drives i et mer kommersielt selskap hvor fokus i større grad skulle være innrettet mot forretning og fortjeneste for de boligbyggelag som benyttet tilbudene og tjenestene fra selskapet.

I 2010 har eierskapet til selskapet vært grundig behandlet innad i organisasjonen. De trygghetsskapende tiltakene for boligbyggelag og borettslag trekkes ut igjen av selskapet og legges tettere på NBBL, mens de mer kommersielle sidene som finans, forsikring, tele og en rekke andre medlemstilbud videreføres. Eierskapet til selskapet, som nå også har fått nytt navn, Boligbyggelagenes Partner AS, er overtatt av 56 av de 64 medlemsboligbyggelagene i NBBL.

De 56 nye eierne har kjøpt større og mindre aksjeposter i selskapet. Felles for alle er at de ønsker å utnytte den enestående forhandlingsposisjon i markedet som selskapet vil ha på vegne av boligbyggelagenes medlemsmasse. Blant annet vil en videreutvikling av fordelskortkonseptet som nå har over 60.000 registrerte brukere, være en viktig oppgave framover.

Medlemstilbud



Organisasjonsutvikling

NBBL som kompetansesenter

Ett sentralt arbeidsområde for NBBL er å bidra til å utvikle kunnskap og kompetanse blant ansatte og tillitsvalgte i boligbyggelagene. NBBL ivaretar denne oppgaven gjennom ulike former for tiltak.

Kurs og opplæring

Opplærings- og kursvirksomheten retter seg mot alle grupper av ansatte og tillitsvalgte i boligbyggelagene. I 2010 har godt og vel 700 personer deltatt på de 18 kurs som NBBL har holdt rundt omkring i landet.

Opplæring av tillitsvalgte

Det er mer enn 25 000 styremedlemmer i borettslag. Disse trenger fortløpende opplæring i det lov- og regelverket som regulerer virksomheten i borettslagene. Advokatene i NBBL er en viktig bidragsyter til boligbyggelagenes kurs for styremedlemmene i borettslag og var i 2010 foredragsholderere på til sammen 25 kurs for tillitsvalgte. I tillegg holdt advokatene foredrag på NBBLs egne kurs og konferanser og i en rekke andre sammenhenger.

Veiledningsmateriell

Håndbøker og veiledningsmateriell formidles gjennom NBBLs Nettbutikk. Det er inngått avtaler om formidling av nettløsninger for internkontroll i borettslag og sameier, Bevar-HMS.

Spørreundersøkelse om medlemmenes boligpreferanser

NBBL gjennomfører årlig en spørreundersøkelse for å samle og spre kunnskap om livet i borettslag. I 2010 hadde undersøkelsen nær 14 000 respondenter. Halvparten av respondentene bor i borettslag mens den andre halvparten har annen boform. Resultatene gjenfinnes som aktuelle mediesaker fra NBBL.

Forvaltningen under lupen.

For boligbyggelagene ble blant annet "Boligbyggelagenes kundeundersøkelse, forvaltningen under lupen" gjennomført med bred deltakelse fra boligbyggelag over hele landet.

Markedsundersøkelser

Det er gjennomført et antall undersøkelser for å kartlegge interessen for nye boligprosjekter, leserundersøkelser for å kartlegge medlemmenes tilfredshet med medlemsbladene og arbeidsmiljøundersøkelser for flere boligbyggelag.

Rådgiving

Rådgivningsvirksomheten innebærer bistand til boligbyggelag i gjennomføringen av strategiutviklingsprosesser, men også å delta som prosessledere i forbindelse med organisasjonsutvikling i etterkant av gjennomførte arbeidsmiljøundersøkelser.

Advokatene i NBBL er spesialister på bolig- og eiendomsrett og boligbyggerelatert jus. Advokatene er viktige rådgivere for boligbyggelagene i forhold til lagenes oppfølging av de forvaltede boligselskapene, ved utvikling og oppføring av boligprosjekter og megling og omsetning av borettslagsandeler og fast eiendom. I tillegg bistår advokatene boligbyggelagene med samarbeid og fusjoner.

Standarddokumenter

Advokatene har ansvaret for at et omfattende system av standarddokumenter til bruk for boligbyggelagene til enhver tid er oppdatert i forhold til gjeldende lov- og regelverk.

Interessepolitikk

Advokatene bidrar løpende til NBBLs interessepolitiske arbeid, herunder påvirkningsarbeid og høringer. I 2010 har dette arbeidet blant annet omfattet endringer i borettsloven og det statlige regelverket om bygging av omsorgsboliger.

Boligsamvirket i Brussel

NBBL har sammen med sine svenske søsterorganisasjoner HSB og Riksbyggen gått sammen om en konkret og personlig tilstedeværelse i Brussel; for på denne måten å kunne følge bedre med på den boligpolitiske aktiviteten innenfor EU. Nærmere bestemt har de tre organisasjonene spleiset på en "50 %-stilling" med base i Cooperatives Europe House i Brussel. I første runde – som strekker seg fra midten av 2009 og ut 2011 - er det NBBL ved Tore Johannesen som har fått dette oppdraget i EUs hovedstad. Fra 2012 vil trolig en av de to svenske organisasjonene overta stafettstaven.



Tore Johannesen

Kvalitet

NBBLs kvalitetsarbeid i boligbyggelagene gjennomføres etter styrets vedtatte opplegg.

Minimumskravene er tilgjengelig på nbbl.net og blir ajourført når dette er nødvendig, for eksempel ved endringer i lover og forskrifter. NBBL har foretatt flere slike endringer siden minimumskravene ble vedtatt første gang for fire år siden. Særlig innenfor regnskapsførsel og eiendomsmegling har det vært nødvendig med flere endringer som følge av endringer i offentlige krav.

Egenrapportering

Den årlige egenrapportering fra boligbyggelagene er gjennomført ved slutten av året i 2010. Dette er den fjerde i rekken av denne type rapportering av status for kvalitetsarbeidet i boligbyggelagene. Oppsummering av resultatene skal brukes av det enkelte boligbyggelag i det videre kvalitetsarbeidet. Resultatene danner dessuten grunnlag for NBBLs oppfølging i enkelte lag.

Stedlig kvalitetsrevisjon

Hovedprioritering innen NBBL kvalitetsarbeid har i 2010 vært de stedlige kvalitetsrevisjonene i boligbyggelagene. Arbeidet startet for vel to år siden, og ved utgangen av 2010 hadde NBBL totalt besøkt 45 boligbyggelag. I løpet av 2011 vil alle boligbyggelag ha hatt den første kvalitetsrevisjonen. Dette er i tråd med opprinnelige forutsetninger om at hvert boligbyggelag skulle ha besøk hvert 3. år.

Utgangspunktet for kvalitetsrevisjonen er kontrollspørsmål knyttet til NBBLs minimumskrav innen de ulike virksomhetsområder. Den stedlige kvalitetsrevisjonen følger et standardisert program som går over to dager i hvert boligbyggelag. Det skjer

nødvendige tilpasninger i forhold til virksomheten i det enkelte boligbyggelag.

De stedlige kvalitetsrevisjonen tar for seg både boligbyggelagets overordnede forhold og de ulike virksomhetsområdene. Overordnede forhold som gjennomgås sammen med daglig leder, er boligbyggelagets økonomi, strategi, kvalitetssystem, HMS, etiske regler og forsikringer. Deretter gjennomgås hvert av virksomhetsområdene økonomisk forvaltning, teknisk, og eiendomsmegling/salg med aktuell avdelingsleder. Andre personer i boligbyggelaget tas med der det er naturlig.

Resultatet oppsummeres i avslutningsmøte der konklusjonene trekkes og dokumenteres, slik at boligbyggelaget kan følge opp med å lukke av avvik. I framtida vil NBBL ha mer og strengere fokus på at boligbyggelagene følger opp arbeidet etter de stedlige kvalitetsrevisjonene og egenrapportene.

Bistand fra NBBL

Flere boligbyggelag har uttrykt ønske om og behov for bistand fra NBBL i arbeidet med utvikling av kvalitetssystem. I prioritering av NBBLs kvalitetsarbeid i boligbyggelagene, vil det fremover være riktig med en dreining fra kontroll til mer rådgivning. Som del av dette arbeidet, har NBBL under utvikling en "startpakke" som skal tilbys boligbyggelagene. NBBLs tilbud består av prosessbistand samt tilbud om et rammeverktøy som NBBL har utviklet. NBBL har i 2010 startet denne type rådgivningsarbeid til de første boligbyggelagene som har bedt om dette.

Lederutviklingsprogram

Ett av de nye opplæringstilbudene i 2010 var et omfattende lederutviklingsprogram som ble gjennomført over fire samlinger. I samarbeide med Nordnorsk Lederutvikling gjennomførte NBBL Lederutviklingsprogrammet 2010, tilpasset boligbyggelagenes behov. Innholdet var knyttet opp mot konkrete utfordringer i boligbyggelagene, og hadde som formål å gjøre hverdagen enklere, mer effektiv i tillegg til personlig utvikling.

Intensjonen med dette programmet har vært at det skulle gi oss ledere en felles arena for utvikling og trening av god dagligdags ledelse, medarbeiderskap, samt å bidra til utvikling av egen virksomhet. Randi Lillealter, Mo og Omegn BBL

Jeg er blitt mer bevisst på hvordan jeg er som leder. Dette lederutviklingsprogrammet var meget nyttig og anbefales på det sterkeste. Bjørn Mathisen, Harstad BBL

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Boligmarkedet har styrket seg gjennom hele 2010. Det er stort behov for nye boliger i Norge, og etter vår mening er nyboligproduksjonen langt under det underliggende behovet. Kraftig befolkningsvekst, sentralisering, flere eldre og lav bygging gjennom de siste par årene bidrar til å skape behov for nye boliger.

De siste to årene etter finanskrisen har det skjedd en dreining mot at de nye boligene er større og dyrere. Det bygges nå hovedsakelig større leiligheter til målgruppen "60+" og rekkehusleiligheter, mens det bygges langt færre små leiligheter enn for bare 3-4 år siden. En gjennomsnittsbolig forsikret med fulltegningsforsikring i 2010 kostet kr. 3,1 mill, mens den i 2007 kostet i snitt kr 2,1 mill.

Vår målsetning er å forsikre boligprosjekter som kjennetegnes ved at de har høy gjennomføringsevne, gode kvaliteter og riktig pris. Vi ønsker å være ledende i Norge på kompetanse om nyboligmarkedet. Før vi forsikrer prosjekter, foretar vi en grundig risikoanalyse av prosjektet. Det vi legger mest vekt på er aktørene i prosjektet, prisdifferensiering og at man oppnår et forhåndssalg på 40 prosent. Generelt er våre erfaringer fra de siste årene at kvalitet er viktigere enn pris for boligkjøperen.

Vårt forhåndssalgskrav blir akseptert hos byggelånsbankene. På 358 prosjekter og over 10 000 boliger forsikret siden 1994, har det ikke vært tap for en eneste byggelånsbank. Ved å kunne starte byggingen allerede ved 40 prosent forhåndssalgskrav har boligbyggelagene et unikt konkurransefortrinn i markedet.

NBBL Fulltegningsforsikring AS opererer i samarbeid med boligbyggelag, entreprenører og eiendomsutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter enten disse er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Det kreves imidlertid at et boligbyggelag tilsluttet NBBL er forsikringstaker.



Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

Problemene enkelte borettslag fikk som følge av prisfallet under finanskrisen i 2007 og 2008, førte til at Stortinget endret borettslagsloven på flere steder for å komme useriøse aktører og forhold i byggebransjen til livs. Blant annet er det nå fastsatt at ingen nye borettslag skal ha mer enn 75 prosent fellesgjeld. Det har også kommet forbud mot skjevdeling av fellesgjelden blant andelseierne og det er innført en rekke nye bestemmelser som skal sikre at kjøper skal få god og tilstrekkelig informasjon om de økonomiske forholdene ved kjøp av en borettslagsbolig.

Som en videreføring av dette, har Stortinget vedtatt nye regler som gir bestemmelser om hvordan sikringsordninger for borettslag skal organiseres og hvilke minimumskrav til dekning av tap som skal gjelde. De nye reglene trer i kraft fra og med 2013.

Sikringsfondet tilpasser seg

Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond er Norges største fond i sitt slag. Sikringsfondet har som formål å dekke tap som borettslag får som følge av at andelseiere ikke makter å gjøre opp for seg og har siden starten i 1993 sørget for å dekke tap som borettslag har hatt. Stiftelsen er nå i en prosess med å tilpasse seg de nye reglene. Blant annet må enhver sikringsordning ha konsesjon fra Finanstilsynet. Tilsynet vil også føre kontroll med virksomheten og påse at sikringsordningen drives forsvarlig og har evne til å dekke tap som kan komme til å oppstå i framtiden.

Konkurs i borettslag

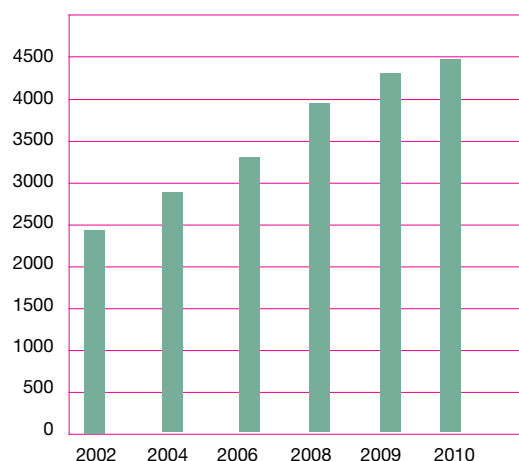
Hvis andelseierne ikke betaler de månedlige felleskostnadene, og hvis det ikke er noen som vil kjøpe boligene i borettslaget, kan det oppstå svært vanskelige situasjoner. Et borettslag er et selskap og det kan gå konkurs. I 2008

gikk det første borettslaget i Norge konkurs og i ettertid har ca 10 borettslag fulgt på. Alle disse borettslagene var nye prosjekter, og samtlige prosjekter var oppført av andre aktører enn Norske Boligbyggelag.

En av hovedårsakene til konkursene var at det var svært lave innskudd og desto høyere fellesgjeld. I tillegg ble boligene i mange tilfeller solgt til andelseiere med begrenset evne til å betale så vel renter og avdrag som de månedlige felleskostnadene. Flere av prosjektene var i tillegg rehabiliteringsprosjekter hvor det i etterkant oppsto store feil og mangler. Useriøse utbyggere tjente penger, mens kjøperne tapte. Det er dette myndighetene vil komme til livs med de nye kravene til utbyggere og sikringsordninger.

Antall borettslag i fondet

Antall borettslag i fondet er 4408 ved utgangen av 2010.



Styrets årsberetning 2010

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser samt påvirke myndighetene slik at det føres en bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle rett til en god bolig og et godt bomiljø. NBBL har sitt forretningskontor i Oslo.

I løpet av året har styret fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår og arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser. NBBL har avholdt jevnlige møter med sentrale myndigheter og viktige alliansepartnere, samt avgitt høringsuttalelser.

Som et ledd i å styrke Norske Boligbyggelags konkurransekraft har styret i 2010 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer boligbyggelagene står overfor. NBBL har i løpet av året bistått i flere fusjons- og samarbeidsprosesser.

I løpet av 2010 er det gjennomført 11 fusjoner mellom boligbyggelag. Ved årets utgang hadde NBBL 64 boligbyggelag som medlemmer. Behov for større kapitaltilgang og kompetanse har vært viktige drivkrefter bak fusjonene.

Med bakgrunn i endrede rammebetingelser og strukturendringer i Norske Boligbyggelag har det gjennom året også vært betydelig fokus på NBBLs rolle som fellesorganisasjon. NBBLs landsmøte i juni 2010 fattet et prinsippvedtak om å selge NBBL Partner AS. Bakgrunnen

for vedtaket var et ønske om å få et klarere skille mellom NBBLs rolle som interesseorganisasjon og forretningsmessig aktør. Etter en bred og tidkrevende prosess blant medlemslagene ble det på ekstraordinært landsmøte i desember fattet et endelig vedtak om at selskapet skulle selges til medlemslagene. NBBL Partner AS får et bredt eierskap ved at 56 av medlemsboligbyggelagene overtar selskapet i løpet av 1. kvartal 2011.

Styret

Ved utgangen av 2010 besto styret av:

Øystein Johannesen, leder
Helge Lem, nestleder
Svein Dalsbø
Mette Braathen
Lasse Skjellbred
Berit Tiller
Adelheid B. Kristiansen
Rolf Eidsæter
Henning Lauridsen, ansattes representant

1. Janne K. Rasmussen, varamedlem
 2. Jan-Erik Kristoffersen, varamedlem
 3. Unni Samuelsen, varamedlem
- Åsne Graver, varamedlem for ansattes representant



Styret har hatt 11 møter og behandlet 77 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene. Forfall har vært helt ubetydelig.

Hovedsaker for styret i perioden har vært salg av NBBL Partner og gjennomgang av NBBLs framtidige virksomhet og finansiering.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved utgangen av 2010 var det 32 fast ansatte.

I datterselskapene NBBL Partner AS og NBBL Fulltegningsforsikring AS var det henholdsvis 17 og 6 ansatte.

Av de fast ansatte i NBBL konsernet er 26 kvinner og 29 menn. I ledergruppen har det møtt 1 kvinne (adm. direktør) og 7 menn. Det er et mål for NBBL å rekruttere flere kvinner i ledende stillinger.

Det har vært avholdt 3 møter i Arbeidsmiljøutvalget i 2010, hvor det ble behandlet til sammen 19 saker. Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 5,07 %. Av dette var 3,62 % knyttet til langtidsfravær. 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

Styret har lagt vekt på at NBBL og tilknyttede selskaper skal sees som en samlet virksomhet. NBBLs administrerende direktør er også administrerende direktør i NBBL Partner AS og rapporterer den samlede virksomheten til styret.

Pr 31.12.2010 består konsernet av følgende selskaper:

- AL Norske Boligbyggelags Landsforbund
- NBBL Partner AS
(selskapet skiftet navn til Boligbyggelagenes Partner AS 20.01.2011)
- NBBL FF Holding AS (tidligere Boretsregisteret AS)
- NBBL Fulltegningsforsikring AS
- Boligsamvirkets Media AS (67 %)

Etablering av holdingselskap

Blant annet som følge av planene om å selge NBBL Partner AS var det ønskelig å overføre eierskapet til NBBL Fulltegningsforsikring AS til et rent holdingselskap. I løpet av høsten 2010 ble derfor alle formaliteter, konsesjoner og godkjenninger fra Finanstilsynet innhentet for at eierskapet til forsikringsselskapet kunne legges inn i NBBL FF Holding AS. Holdingselskapet er et heleid datterselskap av NBBL.

Andre virksomheter

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



Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond
Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for
Utviklingssamarbeid

Økonomi

NBBL

Den positive utviklingen av NBBLs økonomi har fortsatt i 2010. Driftsresultatet er i hovedsak i henhold til budsjett. Tildels betydelige tilbakeføringer av avsetninger etter opphør av gammel AFP-ordning og andre pensjonsjusteringer, gir en tilsynelatende reduksjon av personalkostnadene. Ser en bort i fra disse ekstraordinære forhold videreføres personalkostnadene på nivå med 2009.

I forbindelse med det planlagte salget av NBBL Partner AS ble det gitt konsernbidrag fra selskapet til NBBL på totalt 9,5 mill kroner. Konsernbidraget besto dels av et kontantbeløp på 5 mill kroner og en overføring av aksjer i NBBL Fulltegningsforsikring AS på 4,5 mill kroner. Aksjeposten på 4,5 mill kroner har NBBL benyttet som tingsinnskudd i forbindelse med etablering av NBBL FF Holding AS som morselskap for forsikringsselskapet.

NBBL har et positivt årsresultat på kr 12.379.996.

Datterselskaper

NBBL Partner AS fikk et årsresultat med overskudd på kr 1.197.052.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr forsikring til boligbyggelagene. Selskapets forsikringsprodukt dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Etterspørselen har vært god i 2010. Selskapet fikk et positivt årsresultat på kr 4.239.338.

NBBL FF Holding AS som er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS fikk et underskudd på kr 224.651.

Boligsamvirkets Media AS, hvor NBBL har en eierinteresse på 67 %, fikk et overskudd på kr 5.099.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2010 gir et overskudd på kr 8.092.083.

Kontantstrømoppstillingen viser hvordan selskapet finansierer driften. Mottatt konsernbidrag er hovedårsaken til avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra netto operasjonelle aktiviteter. For konsernet er

avviket mellom driftsresultat og tilsvarende kontantstrøm i hovedsak knyttet til urealiserte verdiendringer.

Med likviditetsgrad i morselskapet på 4,3 og i konsern 9,0 er selskapets likviditet svært god.

Likviditetsrisikoene i NBBL og konsernet er i hovedsak begrenset til markedsrisikoen på selskapenes virksomhetsområder, da selskapene i mindre grad har risikoutsatte plasseringer i verdipapirer. Egenkapitalen i NBBL utgjør 75,7 mill kroner, hvorav fri egenkapital utgjør 31,0 mill kroner. Egenkapitalen i konsernet utgjør 151,0 mill kroner. Med en egenkapitalandel på 86% i NBBL og 43% i konsernet er det økonomiske fundamentet solid.

Risikostyring

Datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS opererer innen virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning. 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 selskapet setter 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 kravene som settes. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, framdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges. 2010 har vært et år der kredittrisikoen har variert mindre enn de siste årene. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industripapirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp pr. papir. Likviditetsrisikoen er gjennom 2010 bedret i takt med at markedene generelt har fungert bedre. 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 indeksfond. Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og det ble i 2010 derfor foretatt noen rentesikringer (framtidige renteavtaler) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift

NBBL har viktige oppgaver å utføre for at boligbyggelagene skal sikres gode arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som grunnlag for lønnsom og god

drift i boligbyggelagene, til beste for deres medlemmer. Med en god økonomi, solid finansiell stilling og dyktige medarbeidere er NBBLs regnskap avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Etter balansedagen 31.12.2010 har NBBL solgt NBBL Partner AS. Salget har gitt NBBL en ikke ubetydelig finansiell inntekt, som styrker selskapets soliditet.

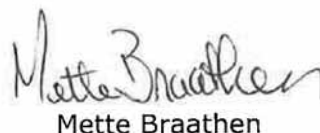
Etter styrets vurdering gir de framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr 31.12.2010.

Oslo 31.12.2010 / 16.03.2011


Øystein Johannesen (leder)


Lasse Skjelbred


Helge Lem


Mette Braathen


Berit Tiller


Adelheid B. Kristiansen


Rolf Eidsæter


Svein Dalsbø


Henning Lauridsen


Thor Eek
Adm.direktør

Resultatregnskap NBBL 2010

01.01. -31.12

2009 Mor	2010 Mor		Note	2010 Konsern	2009 Konsern
Driftsinntekter					
15 078 212	16 491 147	Kontingenter		16 491 147	15 078 212
23 576 927	22 088 986	Honorarer og refusjoner	2	12 648 368	11 403 206
9 026 754	9 702 592	Andre driftsinntekter		8 043 497	7 380 754
-	-	Provisjoner	3	27 200 134	32 816 129
-	-	Premie inntekter	4	19 717 035	5 103 241
47 681 893	48 282 725	Sum driftsinntekter		84 100 181	71 781 542
Driftskostnader					
27 358 108	21 396 323	Lønn og sosiale kostnader	5	39 272 301	46 193 575
1 297 234	851 767	Ordinære avskrivninger	9	1 003 614	1 449 081
8 567 652	9 838 251	Honorarer	6	8 232 087	8 598 590
4 706 785	4 033 513	Reise- og møtekostnader		5 100 538	5 752 789
7 749 760	8 810 560	Andre driftskostnader	7	16 536 478	15 943 186
-	-	Erstatningskostnader	12	11 476 758	-1 235 980
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	12	1 955 197	1 929 902
49 679 539	44 930 414	Sum driftskostnader		83 576 973	78 631 143
-1 997 646	3 352 311	Driftsresultat		523 208	-6 849 601
Finansinntekter og finanskostnader					
6 820 000	9 500 000	Konsernbidrag		-	-
533 263	864 801	Finansinntekter		10 132 362	22 396 644
-54 827	-56 775	Finanskostnader		-512 117	-114 096
7 298 436	10 308 026	Sum finansposter	8	9 620 245	22 282 548
5 300 790	13 660 337	Resultat før skatt		10 143 453	15 432 947
Skattekostnad					
-149 670	-1 280 341	Skatt	11	-2 051 370	-1 547 659
5 151 120	12 379 996	Årsresultat		8 092 083	13 885 288
		Tilordnet			
		Minoritet		1 683	-7 430
		Majoritet		8 090 400	13 892 718
5 151 120	12 379 996	Sum etter overføringer og disponeringer		8 092 083	13 885 288
Overføringer og disponeringer					
5 151 120	12 379 996	Overført fra/til annen egenkapital			

Balanse NBBL 31.12.2010

2009 Mor	2010 Mor		Note	2010 Konsern	2009 Konsern
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
254 803	145 760	Dataprogrammer	9	297 606	558 496
		Varige driftsmidler			
21 696 995	21 523 105	Faste eiendommer	9	21 523 105	21 696 995
1 110 692	771 748	Maskiner, biler, inventar	9	771 748	1 110 692
		Finansielle anleggsmidler			
9 011 827	13 511 826	Aksjer, andeler	10	264 826	264 826
9 109 510	8 605 632	Pensjonsmidler	5	11 831 890	12 418 908
41 183 827	44 558 071	Sum anleggsmidler		34 689 175	36 049 917
		Omløpsmidler			
56 700	44 870	Varer		44 870	56 700
-	-	Aksjer, andeler	10	48 858 856	30 694 113
-	-	Obligasjoner, finansielle derivater, andre utlån	13	111 602 851	115 928 311
12 155 813	3 893 547	Kundefordringer	14	20 940 356	24 577 458
760 576	2 712 123	Andre kortsiktige fordringer		26 740 781	35 435 988
21 578 231	36 902 263	Bankinnskudd	15	106 219 876	88 363 074
34 551 320	43 552 803	Sum omløpsmidler		314 407 590	295 055 644
75 735 147	88 110 874	Sum eiendeler		349 096 765	331 105 561
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
42 912 050	44 792 150	Andelskapital		44 792 150	42 912 050
		Opptjent egenkapital			
18 619 210	30 999 206	Annen egenkapital		106 200 021	98 109 621
		Minoritetsinteresser		32 821	31 138
61 531 260	75 791 356	Sum egenkapital	1	151 024 992	141 052 809
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
-	-	Forsikringstekniske avsetninger	12	161 204 103	157 191 741
320 320	1 600 661	Utsatt skatt	11	1 118 102	236 473
3 096 892	565 643	Pensjonsforpliktelser	5	719 643	4 341 901
3 417 212	2 166 304	Sum langsiktig gjeld		163 041 848	161 770 115
		Kortsiktig gjeld			
6 679 135	5 662 909	Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld	16	26 498 180	21 716 562
4 107 540	4 490 305	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.		7 362 004	6 565 030
-	-	Betalbar skatt	11	1 169 741	1 046
10 786 675	10 153 214	Sum kortsiktig gjeld		35 029 925	28 282 637
75 735 147	88 110 874	Sum egenkapital og gjeld		349 096 765	331 105 561

Oslo 31.12.2010 / 16.03.2011

Lasse Skjelbred
Lasse Skjelbred

Børge Tiller
Børge Tiller

Svein Dalsbø
Svein Dalsbø

Eystein Johannesen
Eystein Johannesen (leder)

Helge Lem
Helge Lem

Adelheid B. Kristiansen
Adelheid B. Kristiansen

Terje Lauridsen
Terje Lauridsen

Mette Braathen
Mette Braathen

Rolf Eidsæter
Rolf Eidsæter

Thor Eek
Thor Eek (adm.dir.)

Kontantstrømoppstilling

Selskap og konsern

	Noter	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skattekostnad		13 660 337	5 300 790	10 143 453	15 432 947
Periodens betalte skatt	11	-	-	-1 169 741	-1 046
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-	152 957	-	152 957
Ordinære avskrivninger	9	851 767	1 297 234	1 003 614	1 449 081
Verdiendring på investeringer		-	-	-13 839 283	2 029 487
Forsikringstekniske avsetninger		-	-	4 012 362	-7 677 616
Endring i varelager		11 830	6 510	11 830	6 510
Endring i kundefordringer		8 262 267	-7 492 171	3 637 102	-13 840 591
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-633 462	453 177	6 747 289	3 959 492
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	5	-2 027 371	-775 592	-3 035 240	-846 227
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 951 547	54 576	8 695 208	4 179 300
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		18 173 821	-1 002 519	16 206 592	4 844 294
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9	-229 890	-186 683	-229 890	-186 683
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		-	-	-	1 249 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	10	-4 499 999	-1 310 000	-	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		-	210 000	-	210 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 729 889	-1 286 683	-229 890	1 272 317
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
Innbetalinger av egenkapital	1	1 880 100	1 830 600	1 880 100	1 830 600
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 880 100	1 830 600	1 880 100	1 830 600
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15 324 032	-117 301	17 856 802	7 947 211
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		21 578 231	21 695 532	88 363 074	80 415 863
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	15	36 902 263	21 578 231	106 219 876	88 363 074

Noter NBBL konsernet 2010

NOTE 0. ANVENDELSE AV REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Eiendeler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Egenutviklet dataprogram er aktivert under immaterielle eiendeler og avskrives lineært over 3 år både regnskapsmessig og skattemessig. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Aksjer, andeler og obligasjoner i omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje er i balansen oppført til virkelig verdi.

Inntekter

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

Varelager

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

Kundefordringer

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

Pensjonskostnader

Ved regnskapsføring av den ytelsesbaserte ordningen er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av det største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene. Ved regnskapsføring av den innskuddsbaserte ordning er innskuddene og den avledede arbeidsgiveravgift kostnadsført i sin helhet.

Avsetninger

Avsetninger er gjort i henhold til forskrifter om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring. Med unntak av sikkerhetsavsetning, er det foretatt minimumsavsetninger.

Skatt

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet AL Norske Boligbyggelags Landsforbund, NBBL Fulltegningsforsikring AS, til NBBL Partner AS (navneendring 19.02.2011 til Boligbyggelagenes Partner AS), Boligsamvirkets Media AS og NBBL FF Holding AS. Morselskapet eier 100 % av aksjene i ovennevnte selskap med unntak for Boligsamvirkets Media, hvor eierandelen er 67 %. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kortsiktige plasseringer

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

Noter NBBL konsernet 2010

Note 1. Sum egenkapital

Morselskap

Årets endring av egenkapital

	Andels- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2010	42 912 050	18 619 210	61 531 260
Nytegnet andelskapital	1 880 100	-	1 880 100
Årets resultat	-	12 379 996	12 379 996
Egenkapital 31.12.2010	44 792 150	30 999 206	75 791 356

Annen egenkapital er sammensatt slik:

Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2010	6 275 816	
Årets bruk	-1 894 516	
Årets tilskudd	-	
Øremerket egenkapital pr 31.12.2010	4 381 300	
Annen egenkapital (fri egenkapital)	26 617 906	
Annen egenkapital pr 31.12.2010, ref. over	30 999 206	

Konsern

	Selskaps- kapital	Annen EK	Minoritets interesse (*)	Sum
Egenkapital pr 01.01.2010	42 912 050	98 109 621	31 138	141 052 809
Nytegnet andelskapital	1 880 100	-	-	1 880 100
Årets resultat	-	8 090 400	1 683	8 092 083
Egenkapital pr 31.12.2010	44 792 150	106 200 021	32 821	151 024 992

(*) Andelen av overskuddet som går til minoritet er beregnet til 33 % av overskuddet i BS Media AS på kr 5 099.

Note 2. Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Tilskudd og refusjoner fra det offentlige (*)	2 768 746	2 595 526	2 768 746	2 595 526
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	9 964 444	7 543 945	9 879 622	8 807 680
Honorarer og ref. fra datterselskapet NBBL Partner AS	3 396 699	3 734 450	-	-
Royalty fra datterselskapet fra NBBL Partner AS	4 855 647	8 532 193	-	-
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	1 095 700	1 159 263	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	7 750	11 550	-	-
Sum honorarer og refusjoner	22 088 986	23 576 927	12 648 368	11 403 206

*) NBBL har mottatt tilskuddsmidler fra Husbanken til utredninger og utviklingsarbeid i Norge og til delfinansiering til utvikling av boligmassen i nordområdene i Russland. Fra Norad er det mottatt tilskudd til utviklingsarbeid i Kenya og Tanzania. Midlene er bruttoført og tilskuddene har en varighet på inntil 2 år.

Note 3. Provisjoner

NBBL Partner AS er opprettet for å eie, utvikle og drive økonomiske fellesforetak i Norske Boligbyggelag, og har som mål å skape merverdi for medlemmene innenfor forsikring, finans, tele og andre forretningsområder. Selskapet har en rekke leverandører på forskjellige produkter som er delvis spesialtilpasset Norske Boligbyggelag. Med kombinasjonen av forhandlingskraft og kompetanse oppnår selskapet gode priser og vilkår som kommer boligbyggelag, borettslag/boligsameier og boligbyggelagsmedlemmer til gode. Selskapet mottar formidlingsprovisjon fra samarbeidende selskaper hvorav deler av dette overføres lagene. I selskapsregnskapet er dette nettoført.

Note 4. Premie inntekter

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Brutto premie	-	-	30 480 582	15 466 480
Ikke opptjent premie	-	-	-3 709 143	-5 538 119
Brutto avgitt reassuranse	-	-	-6 000 000	-3 672 921
Ikke påløpt reassuranse	-	-	-89 964	-459 824
Premierabatt og gevinstavtale	-	-	-964 440	-692 375
Netto premieinntekter, jfr. note 12	-	-	19 717 035	5 103 241

Note 5. Lønn og sosiale kostnader

Administrerende direktør hadde avtale om ett års etterlønn. Kostnaden blir belastet regnskapet på det tidspunkt arbeidsforholdet opphørte. Administrerende direktør i morselskapet er også administrerende direktør i konsernet. Administrerende direktør har mottatt samlede godtgjørelser fra selskapet med kr 1 034 230 i 2010.

I 2010 var det gjennomsnittlig 31,5 ansatte morselskapet og 54 i konsernet. For 2009 var antallet henholdsvis 32 og 55,5.

Morselskap	2010	Herav adm. direktør	2009	Herav adm. direktør
Ordinære lønnskostnader	16 677 076	906 828	17 778 707	1 117 395
Arbeidsgiveravgift	3 141 326	-	3 598 788	-
Forsikringer og andre personalkostnader	3 605 292	127 402	6 756 206	295 378
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-2 027 371	-	-775 592	-
Sum lønn og sosiale kostnader	21 396 323	1 034 230	27 358 108	1 412 773

Konsern	2010	2009
Ordinære lønnskostnader	29 244 600	29 131 486
Arbeidsgiveravgift	5 664 798	5 851 907
Forsikringer, feriepenger og andre personalkostnader	7 398 143	12 056 409
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-3 035 240	-846 227
Sum lønn og sosiale kostnader	39 272 301	46 193 575

Verdiregulering av pensjonsforpliktelser

Konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 75 personer, hvorav 15 er på innskuddsordningen. 20 personer er pensjonister. Ordningene gir rett til definerte framtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved opptjent pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand Livsforsikring ASA. Konsernet har også en innskuddsbasert ordning i Storebrand Livsforsikring som omfatter 9 personer.

Konsernet har avtalefestet førstidspensjonsordning (AFP) for sine ansatte. Forpliktelser knyttet til AFP er innarbeidet i den samlede oversikten under og reflekterer for 2010 en avkorting ifht de ansatte som ikke har anledning til å velge AFP og de som hadde anledning, men som ikke valgte å benytte seg av den gamle AFP-ordningen. Effekten av denne avkortingen er en inntektsføring av tidligere renskapsført AFP forpliktelse som gir en negativ netto pensjonsinntekt fra ytelsesordninger. Det er ikke renskapsført noen forpliktelse knyttet til ny AFP da det ikke foreligger pålitelige estimater/beregningsgrunnlag for å kunne regnskapsføre en slik forpliktelse. Det forventes at ny AFP blir å anse som en ytelsesordning, men det er usikkert når den kan beregnes og regnskapsføres.

Noter NBBL konsernet 2010

Note 5. Lønn og sosiale kostnader (fortsetter)

Resultatført	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 384 645	2 477 657	2 418 638	4 113 846
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 389 853	1 944 240	1 869 216	2 355 227
Avkastning av pensjonsmidler	-1 799 288	-2 070 906	-2 553 144	-2 612 169
Amortisering av planendring	-749 054	216 571	-749 054	216 571
Administrasjonsomkostninger	252 876	379 748	382 109	487 691
Resultatførte estimater og avvik	-	-	-443 492	43 990
Resultatført oppgjør av gammel AFP	-1 757 223	-	-2 095 328	-
Periodisert arbeidsgiveravgift	-98 558	-460 061	-98 558	-673 660
AFP	210 000	-	364 000	-
Netto pensjonsjonskostnad	-1 166 749	2 487 249	-905 613	3 931 496
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift	-860 622	-3 262 841	-2 129 627	-4 777 723
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser (*)	-2 027 371	-775 592	-3 035 240	-846 227
Balanseført	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Sikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-34 401 337	-26 568 735	-48 031 398	-30 954 182
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	32 400 000	31 745 000	46 040 000	39 196 053
Ikke resultatført actuarielt tap	10 606 969	3 933 245	13 823 288	4 177 037
Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser	8 605 632	9 109 510	11 831 890	12 418 908
Herav arbeidsgiveravgift	1 063 448	486 054	1 391 301	611 805
Usikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-355 643	-1 757 223	-355 643	-2 643 758
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	-	-1 339 669	-	-1 698 143
AFP	-210 000	-	-364 000	-
Netto pensjonsforpliktelser AFP	-565 643	-3 096 892	-719 643	-4 341 901
Herav arbeidsgiveravgift	-43 949	-382 701	-49 871	-513 236
Pensjonsforpliktelser, sikret ordning og AFP	8 605 632	9 109 510	8 270 272	12 418 908
Pensjonsforpliktelser, usikret ordning	-355 643	-	-355 643	-3 855 786
Sum pensjonsforpliktelser	-565 643	-3 096 892	-901 003	-4 341 901
Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordn. (nto pensjonsmidl. i balansen)	8 605 632	9 109 510	11 831 890	12 418 908
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-565 643	-3 096 892	-719 643	-4 341 901
Økonomiske forutsetninger				
Diskonteringsrente	4,60%	5,40%	4,60%	5,40%
Forventet avkastning pensjonsmidler	5,40%	5,70%	5,40%	5,70%
Årlig forventet lønnsvekst	4,00%	3,00%	4,00%	3,00%
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	1,30%	1,40%	1,30%	1,40%
Årlig forventet G-regulering	3,75%	4,25%	3,75%	4,25%

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

Note 6. Honorarer

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Honorar til styre og valgkomite (inkl kontrollutv. i 2009)	780 000	929 900	1 102 000	1 235 900
Revisjon og bistand:				
Lovpålagt revisjon inkl mva	187 305	148 787	299 399	268 937
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	28 350	71 625	119 148	71 625
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	263 275	10 302	263 275	29 052
Aktuar	-	-	94 688	95 156
Drift av Borettslagenes Sikringsfond	2 400 000	1 650 000	-	-
Internett i Norske Boligbyggelag	1 290 013	1 363 735	1 290 013	1 363 735
Bistandsprosjekter	1 304 916	1 396 858	1 304 916	1 396 858
Profilering av Norske Boligbyggelag	50 000	50 000	-	-
Organisasjonsutvikling	808 729	30 000	808 729	30 000
Framtidsprosjektet	10 850	776 334	10 850	776 334
Andre prosjekterrelaterte honorarer	2 714 813	2 140 111	2 939 069	3 330 993
Sum	9 838 251	8 567 652	8 232 087	8 598 590

Note 7. Andre driftskostnader

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Kontorkostnader	3 932 664	3 584 310	4 561 107	4 393 619
Annonse og trykkekostnader	227 986	545 826	537 976	696 110
Forretningsbygg	1 992 669	1 180 278	3 612 344	1 268 711
Markedsføring av forsikringsprod. og medlemsfordeler	-	-	5 801 422	6 420 009
Andre driftskostnader	2 657 242	2 439 346	2 023 629	3 164 737
Sum	8 810 560	7 749 760	16 536 478	15 943 186

Note 8. Andre finansinntekter

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Konsernbidrag	9 500 000	6 820 000		
Finansinntekter				
Renteinntekt og utbytte	-	-	4 615 710	5 314 447
Verdiendringer på investeringer	-	-	2 556 953	13 300 050
Netto realisert gevinst på investeringer	-	-	-	1 704 472
Ordinære renteinntekter	770 298	494 952	2 816 109	2 003 687
Andre finansinntekter	94 504	38 311	143 591	73 988
Sum finansinntekter	864 801	533 263	10 132 362	22 396 644
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	217 733	-
Kapital-, gebyrkostn.og finans.nedskrivninger	56 775	54 827	294 384	114 096
Sum finanskostnader	56 775	54 827	512 118	114 096
Sum	10 308 026	7 298 436	9 620 245	22 282 548

Noter NBBL konsernet 2010

Note 9. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Person biler	Bygg med tomt (*)	Sum
Bokførte verdier						
Akkumulert kostpris 01.01	593 773	1 450 774	3 509 844	915 111	29 103 240	35 572 742
Tilgang 2010	94 110	-	102 762	-	33 018	229 890
Avgang/justering akk.kostpris	-	-110 505	-486 137	-	-	-596 642
Akkumulert kostpris 31.12	687 883	1 340 269	3 126 469	915 111	29 136 258	35 205 990
Akkumulerte avskrivninger 01.01	338 970	1 244 303	3 238 573	282 161	7 406 245	12 510 252
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-110 505	-486 137	-	-	-596 642
Ordinære avskrivninger 2010	203 153	147 350	202 845	91 511	206 908	851 767
Akkumulerte avskrivninger 31.12	542 123	1 281 148	2 955 281	373 672	7 613 153	12 765 377
Bokført verdi Mor 31.12.2010	145 760	59 121	171 188	541 439	21 523 105	22 440 613
Konsern						
	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Person biler	Bygg med tomt (*)	Sum
Akkumulert kostpris 01.01	6 039 275	1 791 096	3 599 453	915 111	29 103 240	41 448 175
Tilgang 2010	94 110	-	102 762	-	33 018	229 890
Avgang/justering akk.kostpris	-	-110 505	-486 137	-	-	-596 642
Akkumulert kostpris 31.12	6 133 385	1 680 591	3 216 078	915 111	29 136 258	41 081 423
Akkumulerte avskrivninger 01.01	5 480 779	1 476 842	3 435 965	282 161	7 406 245	18 081 992
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-110 505	-486 137	-	-	-596 642
Ordinære avskrivninger 2010	355 000	147 350	202 845	91 511	206 908	1 003 614
Akkumulerte avskrivninger 31.12	5 835 779	1 513 687	3 152 673	373 672	7 613 153	18 488 964
Bokført verdi Konsern 31.12.2010	297 606	166 904	63 405	541 439	21 523 105	22 592 459

(*) Tomten "Øvre Vollgate 11" er i balansen bokført til 10 mill. kroner.

Avskrives over antall år	3	3	3	10	50
Gir ordinær avskrivningsprosent	33	33	33	10	2

Note 10. Aksjer og andeler

Mor	Selskapets aksjekap./ andelsskap (i 1000)	Våre aksjer/ andeler	Pålydende verdi per andel/aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Datterselskaper med forretningskontor i Oslo						
NBBL Partner AS	5 000	500	10 000	3 680 000	8 680 000	100%
NBBL FF Holding AS (*)	1000	1 000	1 000	3 600 000	4 500 000	100%
Boligsamvirkets Media AS	100	335	200	-	67 000	67%
Aksjer i andre foretak med forretningskontor i Oslo						
BBL Datakompetanse AS	1 375	1	25 000	-	25 000	2%
STOREBRAND ASA	2 249 549	1 267	5	-	1	-
Diverse aksjer og andeler	-	-	-	-	425	-
Andeler i utenlandske selskap						
Cooperatives House, i Brussel	7 262	3	79 800	-	239 400	3%
Sum	-	-	-	-	13 511 826	-

(*) Brønnøysundregistrert kapitaløkning 02.02.2011

Note 10. Aksjer og andeler fortsetter.

Konsern

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer/andeler	Antall aksje/andeler i selskapet (i 1000)	Pålydende verdi pr andel/aksje	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.2010
BBL Datakompetanse AS, Oslo	1	1 375	25 000	1,82%	25 000
Storebrand, Oslo	1 267	2 249 549	5	0%	1
Cooperatives House, i Brüssel	3	7 262	79 800	-	239 400
Diverse aksjer og andeler	-	-	-	-	425
Sum aksjer, klassifisert som finansielle anleggsmidler (A)					264 826

Børsnoterte aksjer	Totalt antall aksjer (i 1000)	Aksje beholdning	Pålydende verdi	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2010	Sum bokført verdi pr. 31.12.2010
DnB NOR ASA	86 996	3 000	100,00	512 282	512 282	
Aksjer verdsatt til kostpris						512 282
Sum børsnoterte aksjer (B)				512 282		512 282

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2010	Sum bokført verdi pr. 31.12.2010
Holberg Norge	28 450	7 000 000	9 701 379	
Pluss Indeks	2 275	12 000 000	13 104 991	
KLP AksjeNorge Indeks	4 519	5 000 000	5 373 372	
Sum norske aksjefond		24 000 000	28 179 742	
KLP Aksje Global indeks III	4 494	5 000 000	5 127 681	
Skagen Global	10 982	8 000 000	8 911 552	
Skade Kont-Tiki	10 732	5 000 000	6 127 599	
Sum utenlandske aksjefond		18 000 000	20 166 832	
Sum aksjefond (C)		42 000 000		48 346 574
Sum aksjer og aksjefond, klassifisert som omløpsmidler (B+C)				48 858 856
Sum aksjer (A+B+C)				49 123 682

Noter NBBL konsernet 2010

Note 11. Skatt

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar inntektsskatt	-	-	-1 169 741	1 046
Endring i utsatt skatt	1 280 341	149 670	881 629	1 546 613
Sum skattekostnad	1 280 341	149 670	2 051 370	1 547 659
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler	-1 129 344	-1 604 314	-1 200 533	-1 607 316
Obligasjoner	-	-	-2 717 990	-2 360 840
Pensjoner	8 039 989	6 012 618	11 112 247	8 077 007
Gevinst- og tapskonto	966 530	1 208 163	966 530	1 208 163
Andre forskjeller	-	-	-804 619	-
Netto midlertidige forskjeller	7 827 175	5 566 467	7 305 635	5 267 014
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 110 530	-4 422 459	-3 312 415	-4 422 459
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	5 716 645	1 144 008	3 993 220	844 555
Utsatt skatt (-fordel)	1 600 661	320 322	1 118 102	236 475
Resultat før skattekostnad	13 660 337	5 300 790	10 143 453	15 432 947
Permanente forskjeller	412 303	233 748	669 134	266 697
Permanente forskjeller som følge av fritaksmodellen	-	-	2 157 310	72 334
Endring i midlertidige forskjeller	-4 572 639	-587 131	-4 521 093	-5 553 697
Konsernbidrag	-9 500 000	-5 000 000	-	-
Utbytte	-	-	-30 000	-310 250
Tilbakeføring urealisert gevinst og tap (aksjer)	-	-	-3 548 530	-8 346 290
Tilbakeføring realisert gevinst	-	-	-1 874 637	-2 101 081
Godtgjørelse på mottatt utbytte	-	-	-244 528	500 454
Endring i underskudd	-	-	1 426 536	42 621
Årets skattegrunnlag	-	-52 593	4 177 645	3 735
28% betalbar skatt			1 169 740	1 046
28% beregnet betalbar skatt	3 824 894	1 484 220	2 840 167	4 321 225
Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt	-2 660 000	-1 400 000	-	-
28 % permanente forskjeller	115 447	65 449	250 164	78 187
Effekt av skattefri inntekt etter fritaksmetoden	-	-	604 047	20 254
Utbytte / Godtgjørelse	-	-	-8 400	-86 870
Effekt av endring av reassuranse	-	-	-68 468	140 127
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	-993 588	-2 336 961
Effekt av gevinst ved realisasjon av verdipapirer	-	-	-524 898	-588 303
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-47 654	-
Årets skattekostnad	1 280 341	149 670	2 051 370	1 547 659

Note 12. Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Forfalt bruttopremie: Forfalt bruttopremie er kr 30 480 582 og er kr 15 014 102 høyere enn i 2009.

Premieavsetning: Opptjent premie er inntektsført lineært over forsikringsperioden. Gjenforsikringsandel av ikke opptjent premie føres som en eiendel. Ikke opptjent premie for egen regning utgjør kr 13 151 068.

Brutto betalte erstatninger: Det er utbetalt kr 14 203 936 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 11 962 718.

Erstatningsavsetning:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunkt til en prosentsats av prosjektkostnaden, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et borettslag er solgt ved ferdigstilling, bortfaller vilkåret for erstatning og erstatningsavsetningen blir deretter inntektsført.

Avsetningen er gjort for å dekke erstatninger som ikke er gjort opp eller ikke rapportert. Selskapet beregner avsetningene etter forenklede regler og minstekravet til erstatningsavsetning vil derfor være selskapets eget anslag på erstatningsansvaret. Endring erstatningsavsetning for egen regning utgjør kr - 9 235 540.

Fra regnskapsåret 2007 føres gjenforsikringsandel av erstatningsavsetninger som en eiendel og ikke som en netting av gjeldssiden i balansen.

Erstatningskostnader i skadeforsikring	2010	2009
Betalte brutto erstatninger	14 203 936	16 822 068
Gjenforsikringsandel	-11 962 718	-6 972 475
Endring i brutto erstatningsavsetning	-1 651 978	-15 145 637
Gjenforsikringsandel	10 887 518	4 060 064
Sum erstatningskostnader for egen regning	11 476 758	-1 235 980

Fra regnskapsåret 2007 føres gjenforsikringsandel av erstatningsavsetninger som en eiendel og ikke som en netting av gjeldssiden i balansen.

Sikkerhetsavsetning:

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15 % av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 4 741 328. Total avsetning er kr 106 023 469.

Reassuranse avsetning:

Avsetningen er for å dekke kostnader dersom reassurandør ikke er i stand til å innfri sine forpliktelser.

Avsetningssatsen avhenger av reassurandørs internasjonale rating. Reassuranseavsetningen er fra regnskapsåret 2007 reklassifisert fra forsikringstekniske avsetninger til annen egenkapital og inngår i annen opptjent egenkapital. Den utgjør kr 1 084 302.

Administrasjonsavsetning:

Avsetningen skal dekke kostnader som påløper i forbindelse med skadeoppgjør ved en eventuell avvikling av forsikringsporteføljen. Det avsettes fem prosent av summen av minstekravet til erstatningsavsetning.

Administrasjonsavsetningen er klassifisert under annen egenkapital.

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Forsikringstekniske avsetninger				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	16 460 642	12 751 499
Brutto erstatningsavsetning	-	-	38 719 992	40 371 970
Sikkerhetsavsetning	-	-	106 023 469	104 068 272
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	161 204 103	157 191 741

Noter NBBL konsernet 2010

Note 13. Obligasjoner, finansielle derivater, andre utlån

Obligasjoner	Pålydende verdi	Kost pris	Markeds verdi pr. 31.12.10 bokført	Risiko vekt
Selskap				
AP Møller-Mærsk AS 09/14	5 000 000	5 000 000	5 112 500	100%
Bank 1 Oslo AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 019 500	20%
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 08/13	5 000 000	4 973 500	5 039 000	100%
BN Bank 10/20	2 500 000	2 500 000	2 519 250	100%
Bonheur ASA 09/14	2 000 000	2 000 000	2 018 400	100%
Color Group AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 000 000	100%
Color Group AS 10-14	2 000 000	2 015 000	2 010 600	100%
DOF Subsea ASA 07/11	3 000 000	3 000 000	2 989 800	100%
Eitzen Chemicals 06/11	2 500 000	2 500 000	1 500 000	100%
Elkem 04/14	5 000 000	5 237 000	5 007 500	100%
Energiselskapet Buskerud 09/12	5 000 000	5 000 000	5 051 000	100%
Entra Eiendom 09-14	5 000 000	5 000 000	4 972 000	100%
Farstad Shipping ASA 10/13	1 000 000	1 000 000	999 000	100%
Fjellinjen AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 990 000	100%
KLP Kommunekreditt AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 989 500	20%
Kungsleden AB 10/15	3 000 000	3 000 000	3 000 000	100%
Norwegian Air Shuttle 09/12	2 000 000	2 000 000	2 020 000	100%
Oceanlink LTD 07/12	1 000 000	1 007 500	-	100%
Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 984 000	100%
Orkla ASA 09-14	5 000 000	5 000 000	5 313 500	100%
Primorsk International Shipping 07/11	2 000 000	2 000 000	1 100 000	100%
Prosafe SE 09/13	2 000 000	2 000 000	2 030 000	100%
Ringerikes Sparebank 10/14	2 000 000	1 998 400	2 000 200	20%
Schibsted ASA 10/15	4 000 000	4 000 000	4 000 000	100%
Seadrill Limited 09/11	2 000 000	2 000 000	2 017 000	100%
Sparebank 1 Midt-Norge 2007/18	5 000 000	5 000 000	4 924 000	100%
Sparebank 1 Nord Norge 10/15	3 000 000	2 997 900	2 987 400	20%
Sparebank 1 SMN 10/16	5 000 000	5 002 500	4 975 000	20%
Sparebanken Vest 04-12	5 000 000	5 010 500	4 966 500	20%
Statkraft AS 04/14	3 000 000	2 889 240	2 970 900	100%
Statkraft SF 04-11	5 000 000	5 103 500	5 010 500	100%
Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 500 000	100%
Opptjente renter obligasjoner			585 801	
Sum børsnoterte obligasjoner	113 500 000	113 735 040	111 602 851	

Note 14. Kundefordringer

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Kortsiktige fordringer datterselskap	1 994 790	6 706 679	-	-
Borettslag	188 940	56 169	188 940	56 169
Boligbyggelag	1 348 379	1 014 996	1 359 574	1 165 623
Diverse debitorer	411 438	4 427 969	13 773 962	11 708 041
Forsikringstakere	-	-	5 667 880	11 697 625
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	3 893 547	12 155 813	20 940 356	24 577 458

Note 15. Bankinnskudd

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 297 551	1 214 271	2 497 656	2 293 866
Prosjektmidler utgjør	473 666	2 707 946	473 666	2 707 946
Andre frie midler	35 131 046	17 656 014	103 248 554	83 361 262
Sum	36 902 263	21 578 231	106 219 876	88 363 074

Note 16. Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld

	Mor 2010	Mor 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Leverandørgjeld	2 654 772	1 714 457	11 664 464	6 751 929
Gjeld vedr.utvikling av borettsregisterløsningen	-	-	956 408	729 659
Provisjon boligbyggelag	-	-	10 869 171	9 270 296
Prosjekt Samvirkessenteret	-	2 011 604	-	2 011 604
Annen kortsiktig gjeld	3 008 137	2 953 074	3 008 137	2 953 074
Sum	5 662 909	6 679 135	26 498 180	21 716 562

Note 17. Nærstående parter**Nærstående parter**

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 64 boligbyggelag (per 31.12), er også kunder. NBBLs omsetning er i stor grad knyttet til handel med boligbyggelag. Prisingen av vare- og tjenesteflyten mellom de nærstående parter innenfor konsernet bygger i hovedsak på prinsippet om kostnadsdekning og et marginalt avanselement.

Revisjonsberetning



PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748 Sentrum
NO-0106 Oslo
Telefon 02316

Til Landsmøtet i AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for AL Norske Boligbyggelags Landsforbund som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 12 379 996, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 8 092 083. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, 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 regnskapsestimaterne 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 selskapet og konsernet AL Norske Boligbyggelags Landsforbunds finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Alta Arendal Bergen Bode Drammen Egersund Florø Fredrikstad Førde Gardermoen Gol Hamar Hardanger Harstad Haugesund Kongsberg Kongsvinger Kristiansand Kristiansund Larvik Lyngseidet Mandal Mo i Rana Molde Mosjøen Måløy Namsos Oslo Sandefjord Sogndal Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ulsteinvik Ålesund
PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen
Medlemmer av Den norske Revisorforening • Foretaksregisteret: NO 987 009 713 • www.pwc.no



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2011
PricewaterhouseCoopers AS

Magne Sem
Statsautorisert revisor

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund
Besøksadresse: Øvre Vollgt. 11
Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf. 22 40 38 50 Telefaks: 22 40 39 20
E-post: nbbl@nbbl.no
Nettside: www.nbbl.no
Foretaksnummer: 950850493



Au vitoppen i Lier. Foto: Liv Ulveseth, Usbl