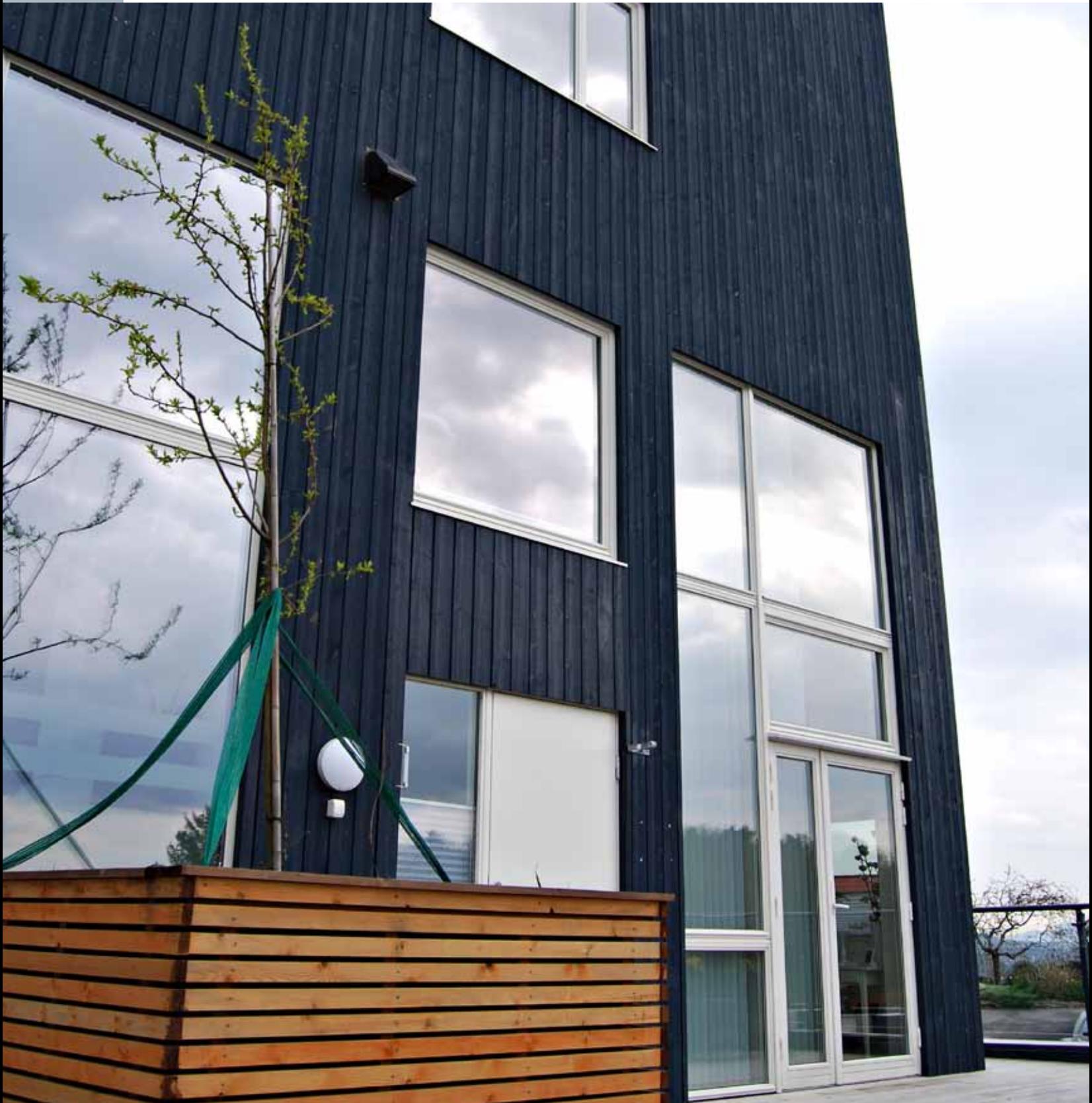


2011

Årsrapport



Norske Boligbyggelags Landsforbund



Idyll ved Os sjøfront (StorBergen boligbyggelag) Foto: Vidar Frislie



Norske Boligbyggelags Landsforbund NBBL

NBBL - Interesseorganisasjonen for boligbyggelagene

NBBLs formål er å samle boligbyggelagene i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBL skal skaffe boligbyggelagene arbeidsvilkår og utviklingsmuligheter som gir grunnlag for lønnsom og solid drift.

Viktige oppgaver for NBBL:

- arbeide for rammebetingelser som muliggjør en høy boligproduksjon til beste for boligbyggelagenes medlemmer og sikre boligselskapene gode og effektive forvaltningstjenester
- synliggjøre boligbyggelagene som samfunnsaktører og deres fortrinn som samarbeidspartner med andre aktører i boligbransjen
- bistå boligbyggelagene med rådgivning og kompetanseutvikling
- fremme samvirke som ide og foretaksform

NBBL og boligbyggelagenes ståsted er samvirke. Boligbyggelagene i Norge er eid av medlemmene og har som formål å skaffe medlemmene gode boliger og boligrelaterte tjenester. NBBL skal bistå boligbyggelagene i å oppfylle dette formålet.

Styreleder har ordet

Medlemstallet i Norske Boligbyggelag endte på 841 140 ved årsslutt i 2011. Det var en netto medlemsvekst på nær 29 000. Boligbyggelagene er attraktive organisasjoner som har relevante tilbud til sine medlemmer. Medlemmene søker til boligbyggelagene først og fremst for å kjøpe en bolig, enten ny eller brukt. Forkjøpsrett og opparbeidet ansiennitet er viktige faktorer. Boligbyggelagene har over tid etablert over 5 300 borettslag med mer enn 260 000 boliger hvor medlemmene har førsteretten til boligen når den legges ut for salg. Forkjøpsretten er medlemmenes viktigste rettighet!

Behovet for boliger er stort. NBBL ser med bekymring på den sterke prisstigningen som har vært på boliger de senere årene. Det blir stadig

vanskeligere for ungdom og svake grupper som skal etablere seg på boligmarkedet. Kravene som nå er satt til egenkapital ved låneopptak gjør situasjonen enda vanskeligere for de som ikke har foreldre som hjelper. Dette er en uheldig situasjon. NBBL har satt fokus på disse forholdene i den offentlige debatt det siste året. Vi har bedt myndighetene sørge for bedre tilrettelegging for at det kan bygges et tilstrekkelig antall boliger som kan lette på prispresset. Myndighetene bør dessuten på nytt se på hvilke prismessige konsekvenser alle nye krav til boliger kan ha.

Når krav om økt egenkapital er innført har NBBL bedt om at BSU ordningen styrkes vesentlig. Vi har også fremmet et felles ønske med hele bolig- og

byggningsbransjen om å få en minister som har et helhetlig ansvar for hele plan- og bygningspolitikken. En minister med et helhetlig ansvar mener vi lettere kan avveie alle synspunkter og prioriteringer som svært mange statlige instanser kommer med når boliger skal bygges.

Ved utgangen av 2011 er det 57 boligbyggelag som er med i NBBL. En reduksjon fra 64 ved forrige årsskiftet. Det er gledelig å kunne konstatere at dette ikke har ført til at Norske Boligbyggelag svekkes, snarere tvert om. Årsaken til at færre lag er med i NBBL, er fusjoner motivert ut i fra et ønske om å danne sterkere og bedre boligbyggelag. Den økte medlemstilstrømmingen til boligbyggelagene understreker

Innholdsfortegnelse

Styreleder har ordet	4
Styrets årsberetning 2011	6
Resultatregnskap 2011	10
Balanse	11
Kontantstrømoppstilling	13
Noter	14
Revisjonsberetning	25

at det arbeides riktig til beste for medlemmene.

Vår fellesorganisasjon, NBBL, gjennomgår også store endringer. Boligbyggelagene har ønsket seg en klarere og tydeligere fellesorganisasjon, som kan være mer spisset og innrettet på det interessepolitiske arbeidet. Dette har ført til at forretningsvirksomheten i NBBL er solgt til, og drives nå direkte av, boligbyggelagene selv. Andre deler av NBBLs virksomhet er omorganisert med sikte på å styrke det interessepolitiske arbeidet. De trygghetsskapende tiltakene i form av NBBL Fulltegningsforsikring AS, som sikrer boligbyggelag mot tap av usolgte boliger, og Borettslagenes Sikringsfond, som sikrer borettslag

mot tap som følge av andelseieres manglende betaling av felleskostnader, er ordninger av stor betydning for boligsamvirkets omdømme og skal fortsatt være et tilbud fra NBBL til boligbyggelag og borettslag. Gode sikringsordninger i kombinasjon med et intensivert interessepolitisk arbeid, vil utgjøre de to viktigste hjørnesteinene for NBBL som fellesorganisasjon for Norske Boligbyggelag i årene som kommer.



Øystein Johannesen
Styreleder



Styrets årsberetning 2011

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 medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Styret har i løpet av året fulgt utviklingen i boligbyggelagenes rammevilkår og har arbeidet aktivt for å fremme boligsamvirkets interesser. Et hovedsatsingsområde for NBBL i 2011 har vært å drive et kontinuerlig påvirkningsarbeid for å få lagt forholdene til rette for økt boligbygging. NBBL har avholdt jevnlig møter med sentrale myndigheter og viktige alliansepartnere, samt avgitt en rekke høringsuttalelser.

I samarbeid med Enova og Husbanken har NBBL arrangert en landsomfattende seminarserie med fokus på opprusting av eksisterende bebyggelse i et energi- og tilgjengelighetsperspektiv.

Som et ledd i å styrke Norske Boligbyggelags konkurransekraft har styret også i 2011 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer boligbyggelagene står overfor. I tråd med vedtak på landsmøtet i 2010 har NBBL gjennom 2011 fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området. Som et ledd i dette

omstillingsarbeidet ble NBBLs heleide datterselskap, NBBL Partner AS (nytt navn Boligbyggelagenes Partner AS) solgt og overtatt av 56 medlemsboligbyggelag ved utgangen av 1. kvartal 2011.

Gjennom året har det også pågått et arbeid med en omdanning av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for å bringe virksomheten i samsvar med nye regler som trer i kraft med virkning fra 1. januar 2013.

Styret

Ved utgangen av 2011 besto styret av:

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

1. Janne K. Rasmussen, varamedlem
 2. Jan-Erik Kristoffersen, varamedlem
 3. Unni Samuelson, varamedlem
- Bjørn Lier, varamedlem for ansattes representant



Styret har hatt 9 møter og behandlet 82 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene. Forfall har vært ubetydelig.

En hovedsak for styret i perioden har vært arbeidet med Strategiplan for NBBL 2011-2014. Som et vedlegg til strategiplanen er det utarbeidet et nytt interessepolitisk program. Videre har styret hatt fokus på nødvendige organisasjonsendringer som følge av utsalget av NBBL Partner AS og strukturendringer blant medlemslagene. Som en konsekvens av gjennomgangen av NBBLs framtidige virksomhet og finansiering ble det mot slutten av året vedtatt å redusere bemanningen med 7 årsverk.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved utgangen av 2011 var det 30 fast ansatte i NBBL samt 1 ansatt i vikariat.

Antallet ansatte vil synke i løpet av 2012 som følge av den vedtatte nedbemanning. Blant de ansatte var det 17 kvinner og 14 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 8 ansatte, 2 kvinner og 6 menn.

Ledergruppen i NBBL består utelukkende av menn. Det er et mål for NBBL å rekruttere flere kvinner i ledende stillinger. Thor Eek ble konstituert som adm.direktør i februar og ble

fast ansatt med virkning fra 1. september.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen i NBBL og NBBL Fulltegningsforsikring AS.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 4,89 %. Av dette er 3,08 % knyttet til langtidssykemelding. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr 31.12.2011 består konsernet av følgende selskaper:

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

NBBL FF Holding AS

NBBL Fulltegningsforsikring AS

Boligsamvirkets Media AS (67 %)

Styret har lagt vekt på at NBBL og tilknyttede selskaper skal sees og rapporteres som en samlet virksomhet.

NBBLs adm.direktør er adm.direktør i NBBL FF Holding

AS og var også adm.direktør i NBBL Partner AS fram til

selskapet ble solgt. Adm.direktør er videre styreleder i NBBL

Fulltegningsforsikring AS og i Boligsamvirkets Media AS.



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 har en sunn økonomi, og driften går omtrent i balanse. Med inntektsføring av regnskapsmessig gevinst ved utsalg av datterselskapet NBBL Partner AS blir årsresultatet etter skatt positivt, og gir pluss på kr 17.162.800.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet fikk et overskudd i 2011 på kr 127.406.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr forsikring til boligbyggelagene. Selskapets forsikringsprodukt dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Etterspørselen etter produktet har vært god i 2011, men avtagende etterspørsel i andre halvår 2011 grunnet mindre boligbygging i boligbyggelagene. Selskapet fikk et årsunderskudd etter skatt på kr 11 505 538.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagaset». Selskapet fikk et overskudd på kr 7 642 etter skatt. NBBLs eierinteresse er 67 %.

Konsernet

Det samlede resultat for konsernet etter skatt for 2011 gir et underskudd på kr 401 301.

Kontantstrømoppstillingen viser hvordan endringer i kontantbeholdningen fremkommer.

Likviditetsgraden i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 94,7 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 48,2 mill. kroner. Egenkapital i konsernet utgjør 150,6 mill. kroner. Med en egenkapitalandel på 89 % i NBBL og 43 % i konsernet er det økonomiske fundamentet for virksomheten godt.

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 som settes til prosjektene er et viktig element i styringen av selskapets risikoeksponering. I et svakt boligmarked vil det være vanskeligere å oppnå forhåndssalget og dermed oppfylle selskapets krav. Statusrapporter innhentes fra alle prosjekter hvert kvartal og er et viktig element i styringen av risikoen i forsikringsporteføljen. Det rapporteres om utvikling i salg, fremdrift, kostnader og endringer i prosjektet.

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapirer, 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.

I 2011 har kredittrisikoen økt noe som følge av usikkerheten i Europa. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Et hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp pr. papir.

Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og fordi bankbeholdningen har vært høy. 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 selskapet har i 2011 derfor inngått noen avtaler om rentesikringer for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

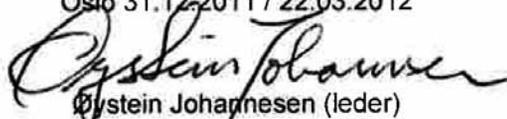
Forutsetning om fortsatt drift

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 styrets vurdering gir de framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillinger et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2011.

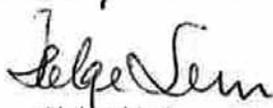
Oslo 31.12.2011 / 22.03.2012

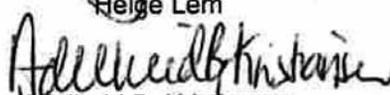

Lasse Skjelbred


Øystein Johannesen (leder)

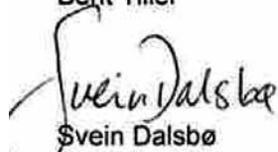

Mette Braathen

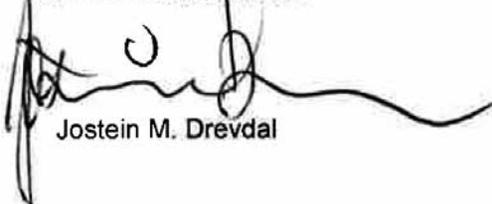

Berit Tiller


Helge Lem


Adelheid B. Kristiansen


Rolf Eidsæter


Svein Dalsbø


Jostein M. Drevdal


Thor Eek (adm.dir)

Resultatregnskap NBBL 2011

01.01-31.12

2010 Mor	2011 Mor		Note	2011 KONSERN	2010 KONSERN
		Driftsinntekter			
16 491 147	16 194 743	Kontingenter		16 194 743	16 491 147
22 088 986	22 663 643	Honorarer og refusjoner	2	21 173 874	12 648 368
9 702 592	11 803 414	Andre driftsinntekter		11 349 305	8 043 497
-	-	Provisjoner		-	27 200 134
-	-	Premie inntekter	3	30 151 456	19 717 035
48 282 725	50 661 800	Sum driftsinntekter		78 869 378	84 100 181
		Driftskostnader			
21 396 323	26 164 924	Lønn og sosiale kostnader	4	32 911 171	39 272 301
851 767	611 420	Ordinære avskrivninger	8	611 420	1 003 614
9 838 251	9 602 130	Honorarer	5	11 096 359	8 232 087
4 033 513	5 431 350	Reise- og møtekostnader		5 881 155	5 100 538
8 810 560	9 323 053	Andre driftskostnader	6	10 795 594	16 536 478
-	-	Erstatningskostnader	11	7 119 389	11 402 419
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	11	16 612 428	1 955 197
44 930 414	51 132 877	Sum driftskostnader		85 027 516	83 502 635
3 352 311	-471 077	Ordinært resultat		-6 158 138	597 546
		Finansinntekter og finanskostnader			
9 500 000	-	Konsernbidrag		-	-
864 801	18 247 391	Finansinntekter		5 637 462	10 132 362
-56 775	-37 621	Finanskostnader		-1 226 353	-512 117
10 308 026	18 209 770	Sum finansposter	7	4 411 109	9 620 246
13 660 337	17 738 693	Ordinært resultat før skatt		-1 747 029	10 217 792
		Skattekostnad			
-1 280 341	-575 893	Skatt	10	1 345 728	-2 072 185
12 379 996	17 162 800	Årsresultat		-401 301	8 145 607
		Tilordnet			
		Minoritet		2 522	1 683
		Majoritet		-403 823	8 143 924
12 379 996	17 162 800	Sum etter overføringer og disponeringer		-401 301	8 145 607

Kontantstrømoppstilling

Selskap og konsern

Mor 2010	Mor 2011		Note	Konsern 2011	Konsern 2010
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
13 660 337	17 738 693	Resultat før skattekostnad		-1 747 029	10 143 453
-	-	Periodens betalte skatt	10	-2 103 940	-1 169 741
-	-16 320 000	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		-10 121 639	-
851 767	611 420	Ordinære avskrivninger	8	611 420	1 003 614
-	-	Verdiendring på investeringer		512 283	-13 839 283
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		20 230 372	4 012 362
11 830	23 750	Endring i varelager		23 750	11 830
8 262 267	-3 694 076	Endring i kundefordringer		-132 458	3 637 102
-633 462	-1 364 222	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		-16 032 390	6 747 289
-2 027 371	-893 069	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	4	2 420 570	-3 035 240
-1 951 546	1 895 747	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 365 360	8 695 208
18 173 822	-2 001 757	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-9 704 421	16 206 592
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-229 890	-1 071 609	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8	-1 071 609	-229 890
-	25 000 000	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		25 000 000	-
-4 499 999	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-19 526 551	-
-4 729 889	23 928 391	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		4 616 961	-229 890
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
1 880 100	1 723 400	Innbetalinger av egenkapital	1	1 723 400	1 880 100
1 880 100	1 723 400	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 723 400	1 880 100
15 324 033	23 650 034	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 364 060	17 856 802
21 578 231	36 902 263	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		106 219 876	88 363 074
36 902 263	60 552 298	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	102 855 816	106 219 876

Noter NBBL konsernet 2011

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. Finansielle derivater klassifiseres som kortsiktig gjeld eller omløpsmidler og vurderes til virkelig verdi

Inntekter

Kontingenter innkalles i januar, men periodiseres med like store beløp over regnskapsåret. 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 estimatavik 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.

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til forskrifter om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring. I henhold til forsikringsvirksomhetsloven § 12-12 annet ledd skal erstatningsavsetningen også omfatte indirekte skadebehandlingskostnader (prinsippendring fra 2011). Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Sammenligningstallene i regnskapet er for 2010 omarbeidet. Reassuranseavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 632.063.

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, 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 %. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kortsiktige plasseringer

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Øvrige kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) er vurdert enkeltvis og 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 2011

Note 1. Sum egenkapital

Morselskap Årets endring av egenkapital	Andels- kapital	Annen EK	Sum	
Egenkapital 01.01.2011	44 792 150	30 999 206	75 791 356	
Nytegnet andelskapital	1 723 400	-	1 723 400	
Årets resultat	-	17 162 800	17 162 800	
Egenkapital 31.12.2011	46 515 550	48 162 006	94 677 556	
Annen egenkapital er sammensatt slik:				
Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2011		4 381 300		
Årets bruk		-528 937		
Årets tilskudd		-		
Øremerket egenkapital pr 31.12.2011		3 852 363		
Annen egenkapital (fri egenkapital)		44 309 643		
Annen egenkapital pr 31.12.2011, ref. over		48 162 006		
Konsern				
	Selskaps- kapital	Annen EK	Minoritets interesse (*)	Sum
Egenkapital pr 31.12.2010	44 792 150	106 200 021	32 821	151 024 992
Prinsippendring Forsikring		-1 763 431		-1 763 431
Omarbeidet egenkapital pr 01.01.2011	44 792 150	104 436 590	32 821	149 261 561
Årets resultat tilordnet majoritetens interesser		-403 823		-403 823
Nytegnet andelskapital	1 723 400			1 723 400
Årets resultat tilordnet minoritetensinteresser			2 522	2 522
Egenkapital pr 31.12.2011	46 515 550	104 032 767	35 343	150 583 660

(*) Andelen av overskuddet som går til minoritet er beregnet til 33% av overskuddet i BS MEDIA AS på kr 7.642

Note 2. Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Tilskudd og refusjoner fra det offentlige (*)	2 701 472	2 768 746	2 701 472	2 768 746
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	11 431 318	9 964 444	11 054 894	9 879 622
Honorarer og refusjoner fra Boligbyggelagens Partner AS	2 918 927	3 396 699	2 918 927	-
Royalty fra Boligbyggelagens Partner AS	4 498 581	4 855 647	4 498 581	-
Honorar og ref. fra datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS	1 105 594	1 095 700	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	7 751	7 750	-	-
Sum honorarer og refusjoner	22 663 643	22 088 986	21 173 874	12 648 368

*) 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. Premie inntekter

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Brutto premie	-	-	47 245 310	30 480 582
Avgitt gjenforsikring	-	-	-4 725 000	-6 000 000
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	-8 329 097	-3 709 143
Gjenforsikringsandel	-	-	-573 276	-89 964
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-3 466 481	-964 440
Netto premieinntekter , jfr note 11	-	-	30 151 456	19 717 035

Note 4. Lønn og sosialekostnader

NBBL skiftet administrerende direktør i februar 2011. Det utløste en etterlønnssavtale for avtroppende administrerende direktør tilsvarende ett års etterlønn. Kostnaden er belastet regnskapet i sin helhet i 2011.

Nåværende administrerende direktør har ingen etterlønnssavtale, men har rett til å tre inn i annen stilling i NBBL ved direktørskifte. Ved 64 år har han rett til å gå av med pensjon på nivå med det han ville få om han stod i stillingen til 67 år og har på samme vilkår plikt til å fratre med pensjon dersom arbeidsgiver krever det. Dette avviker fra selskapets kollektive ordning og selskapet har forpliktet seg til å etablere en avløsningspensjon i 2019 som dekker denne rettigheten. Rettigheten opptjenes lineært og kostnadsføres med 1/8 del pr år.

I 2011 var det gjennomsnittlig 30 ansatte morselskapet og 37 i konsernet. For 2010 var antallet henholdsvis 31,5 og 54

	2011	Herav adm. direktør	2010	Herav adm. direktør
Morselskap				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	18 190 964	1 128 052	16 677 076	906 828
Arbeidsgiveravgift	3 507 479		3 141 326	
Forsikringer og andre personalkostnader	5 317 550	351 719	3 605 292	127 402
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-851 069		-2 027 371	
Sum lønn og sosiale kostnader	26 164 924	1 479 771	21 396 323	1 034 230
Konsern				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	22 833 348		29 244 600	
Arbeidsgiveravgift	4 370 428		5 664 798	
Forsikringer og andre personalkostnader	6 644 043		7 398 143	
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-936 648		-3 035 240	
Sum lønn og sosiale kostnader	32 911 171		39 272 301	

Verdiregulering av pensjonsforpliktelser

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 60 personer, hvorav 6 er på innskuddsordning. 22 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 avtalefestet førstidspensjonsordning (AFP) for sine ansatte. Forpliktelser knyttet til AFP er innarbeidet i den samlede oversikten under og reflekterer for 2011 kun de personer som har valgt å benytte seg av den gamle AFP-ordningen. Det er avsatt et beløp pr ansatt for å dekke fellesregning for gammel AFP for selskaper som har vært med i LO/NHO-ordningen.

Noter NBBL konsernet 2011

Note 4. Lønn og sosiale kostnader forts.

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Resultatført				
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 831 272	1 384 645	2 293 214	2 418 638
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 563 970	1 389 853	1 809 329	1 869 216
Avkastning av pensjonsmidler	-1 805 984	-1 799 288	-2 082 849	-2 553 144
Amortisering av planendring	794 740	-749 054	844 176	-749 054
Administrasjonsomkostninger	245 356	252 876	245 356	382 109
Resultatførte estimater og avvik	-	-	-	-443 492
Resultatført oppgjør av gammel AFP	-	-1 757 223	-	-2 095 328
AFP	-42 000	210 000	-50 400	364 000
Periodisert arbeidsgiveravgift	-442 296	-98 558	-512 172	-98 558
Pensjonsforpliktelse daglig leder	267 000	-	267 000	-
Netto pensjonsjonskostnad	2 412 058	-1 166 749	2 813 654	-905 613
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift	-3 263 127	-860 622	-3 750 302	-2 129 627
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-851 069	-2 027 371	-936 648	-3 035 240
Balansført				
Sikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-36 195 103	-34 401 337	-43 544 020	-48 031 398
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	35 660 000	32 400 000	42 220 000	46 040 000
Ikke resultatført actuarielt tap.	10 101 444	10 606 969	10 682 580	13 823 288
Netto pensjonsmidler/ -forpliktelser	9 566 341	8 605 632	9 358 560	11 831 890
Herav arbeidsgiveravgift	1 182 168	1 063 448	1 156 492	1 462 135
Usikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-205 079	-355 643	-205 079	-355 643
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	6 796	-	6 796	-
AFP	-168 000	-210 000	-201 600	-364 000
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-267 000	-	-267 000	-
Netto pensjonsforpliktelser AFP	-633 283	-565 643	-666 883	-719 643
Herav arbeidsgiveravgift	-78 259	-69 900	-82 411	-88 930
Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordn. (nto pensjonsmidl. i balansen)	9 566 341	8 605 632	9 358 560	11 831 890
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-633 283	-565 643	-666 883	-719 643
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 uføretviklingen, samt andre demografiske faktorer utarbeidet av Norges Forsikringsforbund.

Note 5. Honorarer

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Honorar til styre og valgkomite	821 800	780 000	1 229 800	1 102 000
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	128 100	187 305	221 654	299 399
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	66 898	28 350	103 743	119 148
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	107 033	263 275	107 033	263 275
Aktuar	-	-	85 628	94 688
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	2 558 450	2 400 000	2 150 000	-
Internett i Norske Boligbyggelag	1 507 152	1 290 013	1 507 152	1 290 013
Bistandsprosjekter	1 238 916	1 304 916	1 238 916	1 304 916
Profilering av Norske Boligbyggelag	-	50 000	-	-
Organisasjonsutvikling	130 341	808 729	130 341	808 729
Framtidsprosjektet	-	10 850	-	10 850
Andre prosjektrelaterte honorarer	3 043 440	2 714 813	4 322 092	2 939 069
Sum	9 602 130	9 838 251	11 096 359	8 232 087

Note 6. Andre driftskostnader

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Kontorkostnader	4 178 234	3 932 664	4 496 921	4 561 107
Annonse og trykkekostnader prosjekter	746 409	227 986	1 562 169	537 976
Forretningsbygg	1 966 639	1 992 669	2 458 389	3 612 344
Markedsføring av forsikringsprod. og medlemsfordeler	-	-	-	5 801 422
Formueskatt	493 185	330 264	-	-
Andre driftskostnader	1 938 586	2 326 977	2 278 115	2 023 629
Sum	9 323 053	8 810 560	10 795 594	16 536 478

Note 7. Sum finansposter

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Konsernbidrag	-	9 500 000	-	-
Finansinntekter				
Renteinntekt og utbytte	-	-	5 809 949	4 615 710
Verdiendringer på investeringer	-	-	-13 619 724	2 556 953
Realisert gevinst på investeringer (aksjesalg Partner)	16 320 000	-	10 121 639	-
(Vedlerlag 25 mill kroner)				
Ordinære renteinntekter	1 892 878	770 297	3 115 714	2 816 109
Andre finansinntekter	34 513	94 504	209 884	143 590
Sum finansinntekter	18 247 391	864 801	5 637 462	10 132 362
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-1 129 400	-217 733
Verdiendringer investeringer	-	-	-	-
Kapital-, gebyrkostn. og finans.nedskrivninger	-37 621	-56 775	-96 953	-294 384
Sum finanskostnader	-37 621	-56 775	-1 226 353	-512 118
Sum	18 209 770	10 308 026	4 411 109	9 620 246

Noter NBBL konsernet 2011

Note 8. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mor	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Person biler	Bygg med tomt (*)	Sum
Bokførte verdier						
Akkumulert kostpris 01.01	687 883	1 340 269	3 126 469	915 111	29 136 258	35 205 990
Tilgang 2011	460 108	17 598	277 397	-	316 506	1 071 609
Avgang/justering akk.kostpris	-	-148 830	-1 058 763	-	-	-1 207 593
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 209 037	2 345 103	915 111	29 452 764	35 070 006
Akkumulerte avskrivninger 01.01						
Avgang/justering akk. avskrivning	-	-148 830	-1 058 763	-	-	-1 207 593
Ordinære avskrivninger 2011	88 248	47 252	158 925	91 510	225 485	611 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12	630 371	1 179 570	2 055 443	465 182	7 838 638	12 169 204
Bokført verdi Mor 31.12.2011	517 620	29 467	289 660	449 929	21 614 126	22 900 802
Konsern	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor-maskiner	Person biler	Bygg med tomt (*)	Sum
Akkumulert kostpris 01.01						
Tilgang 2011	460 108	17 598	277 397	-	316 506	1 071 609
Avgang/justering akk.kostpris	- 5 445 502	- 381 369	-1 148 372	-	-	-6 975 243
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 209 037	2 452 886	915 111	29 452 764	35 177 789
Akkumulerte avskrivninger 01.01						
Avgang/justering akk. avskrivning	- 5 293 656	-381 369	-1 148 372	-	-	-6 823 397
Ordinære avskrivninger 2011	88 248	47 252	158 925	91 510	225 485	611 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12	630 371	1 179 570	2 163 226	465 182	7 838 638	12 276 987
Bokført verdi Konsern 31.12.2011	517 620	29 467	289 660	449 929	21 614 126	22 900 802

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

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

Note 9. Aksjer og andeler

Mor	Selskapets aksjekap./andelsskap	Våre aksjer/andeler	Pålydende verdi per andel/aksje	Innbetalt overkurs	Bokført verdi	Eier andel og stemme andel
Datterselskaper med forretningskontor i Oslo						
NBBL FF Holding AS	1 000	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	1 125	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 Brüssel	7 262	3	79 800	-	239 400	3%
Sum aksjer og andeler					4 831 826	

Note 9. Aksjer og andeler forts.

Konsern

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer/andeler	Aksje/andelskapital i selskapet	Pålydende verdi pr andel/aksje	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.2011
BBL Datakompetanse AS, Oslo	1	1 125	25 000	1,82%	25 000
Storebrand ASA, 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

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2011	Sum bokført verdi pr. 31.12.2011
Holberg Norge	28 450	7 000 000	7 095 887	
Pluss Indeks	2 275	12 000 000	11 673 017	
KLP AksjeNorge Indeks	4 519	10 472 762	11 045 479	
Sum norske aksjefond		29 472 762	29 814 383	
KLP Aksje Global indeks III	4 494	5 000 000	4 860 994	
Skagen Global	10 982	8 000 000	8 327 355	
Skade Kont-Tiki	10 732	5 000 000	5 280 566	
Sum utenlandske aksjefond		18 000 000	18 468 915	
Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)		47 472 762		48 283 298
Sum aksjer (A+B)				48 548 124

Noter NBBL konsernet 2010

Note 10. Skatt				
	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar inntektsskatt	-	-	-	1 169 741
Endring i utsatt skatt	575 893	1 280 341	-2 279 928	881 629
IB verdi utsatt skatt solgte aksjer	-	-	934 200	-
Effekt av prinsippendring	-	-	-	20 815
Sum skattekostnad	575 893	1 280 341	-1 345 728	2 072 185
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler	-88 993	-1 129 344	-88 993	-1 200 533
Obligasjoner	-	-	-5 352 025	-2 717 990
Pensjoner	8 933 058	8 039 989	8 691 677	11 112 247
Gevinst- og tapskonto	773 224	966 530	773 224	966 530
Forskjell knyttet til prinsippendring	-	-	-	75 110
Andre forskjeller	-	-	-6 254 270	-804 619
Netto midlertidige forskjeller	9 567 289	7 827 175	-2 280 387	7 380 745
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 793 882	-2 110 530	-1 793 882	-3 312 415
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	7 773 407	5 716 645	-4 074 269	4 068 330
28 % = utsatt skattefordel	2 176 554	1 600 661	-1 140 795	1 139 132
Resultat før skattekostnad	17 738 693	13 660 337	-1 747 029	10 143 453
Permanente forskjeller	-15 681 932	412 303	-5 253 780	2 826 444
Andre forskjeller	-	-	-75 109	-5 697 695
Endring i midlertidige forskjeller	-1 740 113	-4 572 639	9 661 132	-4 521 093
IB verdi midlertidige forskjeller solgte aksjer	-	-	-3 336 429	-
Konsernbidrag	-	-9 500 000	-	-
Effekt av oppløsning administrasjonsavsetning	-	-	1 817 509	-
Endring reassuranseavsetning	-	-	452 239	-
Endring i underskudd	-316 648	-	-1 518 533	1 426 536
Årets skattegrunnlag	-	-	-	4 177 645
28% betalbar skatt	-	-	-	1 169 740
28% beregnet av resultat før skatt	4 966 834	3 824 894	-489 168	2 840 167
Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt	-	-2 660 000	-	-
28 % permanente forskjeller	-4 390 939	115 447	-1 471 058	250 164
Effekt av skattefri inntekt etter fritaksmetoden	-	-	-	604 047
Utbytte / Godtgjørelse	-	-	-	-8 400
Effekt av endring av reassuranse og administrasjonsavsetning	-	-	614 499	-68 468
Effekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	-	-993 588
Effekt av gevinst ved realisasjon av verdipapirer	-	-	-	-524 898
Effekt av prinsippendring	-	-	-	20 815
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-47 654
Årets skattekostnad	575 895	1 280 341	-1 345 728	2 072 185

Note 11. Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Forfalt bruttopremie: Forfalt bruttopremie er kr 47.245.310 og er kr 16.764.728 høyere enn i 2010.

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 22.053.441.

Brutto betalte erstatninger: Det er utbetalt kr 12.270.461 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 9.697.918

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 prosjekt 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. Erstatningsavsetning for egen regning utgjør kr -7.119.389

I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som endel av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 1.539.527 for 2011.

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

Erstatningskostnader i skadeforsikring	2011	2010
Betalte brutto erstatninger	-12 270 461	-14 203 936
Gjenforsikringsandel	9 697 918	11 962 718
Endring i brutto erstatningsavsetning	4 744 153	1 726 317
Gjenforsikringsandel	-9 257 999	-10 887 518
Sum erstatningskostnader for egen regning	-7 119 389	-11 402 419

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

Endring i erstatningsavsetning i perioden 2006 - 2011

Årgang	IB Erstatnings avsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2011	UB Erstatnings avsetning eksklusive avsetning for indirekte skadebehandlingskostnader
2006	1 148 453	-147 911	1 300 542
2007	17 109 293	-7 677 521	8 726 546
2008	5 001 710	-3 846 530	1 020 125
2009	8 085 015	-502 100	1 182 365
2010	7 375 521	-96 399	7 887 318
2011	-	-	14 094 816
Sum	38 719 991	-12 270 461	34 211 711

Sikkerhetsavsetning:

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15 % av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 7.020.071. Total avsetning er kr 122.635.897.

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Forsikringstekniske avsetninger				
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	24 789 739	16 460 642
Brutto erstatningsavsetning	-	-	35 751 239	40 462 392
Sikkerhetsavsetning	-	-	122 635 897	106 023 469
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	183 176 875	162 946 503

Noter NBBL konsernet 2011

Note 12. Obligasjoner, finansielle derivater, andre utlån

Obligasjoner	Pålydende verdi	Kost pris	Markeds verdi pr. 31.12.11 bokført	Risiko vekt
Selskap				
AP Møller-Mærsk AS 09/14	5 000 000	5 000 000	5 000 000	100%
Bank 1 Oslo AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 938 900	20%
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 08/13	5 000 000	4 973 500	5 011 650	100%
BN Bank 10/20 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 417 725	100%
Bonheur ASA 09/14	2 000 000	2 000 000	2 010 000	100%
Color Group AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 985 000	100%
Color Group AS 10-14	2 000 000	2 015 000	2 000 000	100%
Color Group AS 11/16	1 000 000	1 000 000	993 800	100%
DnB Nor Bank ASA 11/17	8 000 000	8 000 000	7 916 240	20%
Eitzen Chemicals 06/11	2 500 000	2 500 000	250 000	100%
Elkem 04/14	5 000 000	5 237 000	5 002 850	100%
Energiselskapet Buskerud 09/12	5 000 000	5 000 000	5 032 900	100%
Entra Eiendom 09-14	5 000 000	5 000 000	4 924 900	100%
Farstad Shipping ASA 10/13	1 000 000	1 000 000	1 000 000	100%
Fjellinjen AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 908 850	100%
KLP Kommunekreditt AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 961 000	20%
Kredittforeningen for sparebanker 11/14	5 000 000	5 000 000	5 003 600	20%
Kungsleden AB 10/15	3 000 000	3 000 000	2 880 000	100%
Norgesgruppen ASA 11/16	8 000 000	8 000 000	7 835 120	100%
Norwegian Air Shuttle 09/12	2 000 000	2 000 000	1 980 000	100%
Oceanlink LTD 07/12	1 000 000	1 007 500	-	100%
Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 960 000	100%
Orkla ASA 09-14	5 000 000	5 000 000	5 215 900	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	2 000 000	100%
Schibsted ASA 10/15	4 000 000	4 000 000	3 964 000	100%
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	4 896 150	100%
Sparebank 1 Midt-Norge 07/18 Ansvarlig	5 000 000	5 000 000	4 963 050	100%
Sparebank 1 Nord Norge 10/15	3 000 000	2 997 900	2 943 540	20%
Sparebank 1 SMN 10/16	5 000 000	5 002 500	4 880 700	20%
Sparebanken Vest 09/14	5 000 000	5 000 000	4 993 850	20%
SR Bank 11/16 Ansvarlig lån	3 000 000	3 000 000	3 011 370	100%
Statkraft AS 04/14	3 000 000	2 889 240	2 945 820	100%
Storebrand ASA 11/16	5 000 000	5 000 000	2 425 000	20%
Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	4 918 700	100%
Opptjente renter obligasjoner	-	-	858 787	0%
Sum børsnoterte obligasjoner	135 500 000	135 622 640	131 129 402	

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. 2011 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 per papir. Likviditetsrisikoen er gjennom 2011 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 indeks fond. Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitiv for renteøkninger, og vi har i 2011 derfor foretatt noen rentesikringer (FRA og renteswap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltregningsforsikring og finansforvaltning.

Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	-48 283 298	-48 283 298
Obligasjoner	-	-7 062 397	-103 722 841	-20 344 163	-	-131 129 402
Finansielle derivater	572 706	5 681 564	-	-	-	6 254 270
Sum	572 706	-1 380 833	-103 722 841	-20 344 163	-48 283 298	-173 158 430

Renterisiko/ tid til renteendring

	0 -3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	48 283 298	48 283 298
Obligasjoner	131 129 402	-	-	-	-	131 129 402
Finansielle derivater	-572 706	-5 681 564	-	-	-	-6 254 270
Sum	130 556 696	-5 681 564	-	-	48 283 298	173 158 430

Note 13. Kundefordringer

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Kortsiktige fordringer datterselskap	22 289	1 994 790	-	-
Borettslag	236 888	188 940	236 888	188 940
Boligbyggelag	2 609 752	1 348 379	2 620 947	1 359 574
Diverse debitorer	4 768 693	411 438	6 610 363	13 773 962
Forsikringstakere	-	-	11 654 616	5 667 880
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	7 587 622	3 893 547	21 072 814	20 940 356

Note 14. Bankinnskudd

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 208 019	1 297 551	1 529 314	2 497 656
Prosjektmidler utgjør	526 705	473 666	526 705	473 666
Andre frie midler	58 817 574	35 131 046	100 799 797	103 248 554
Sum	60 552 298	36 902 263	102 855 816	106 219 876

Note 15. Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld

	Mor 2011	Mor 2010	Konsern 2011	Konsern 2010
Ordinær leverandørgjeld	1 706 980	2 654 772	10 224 771	11 664 464
Gjeld vedr.utvikling av borettsregisterløsningen	-	-	-	956 408
Provisjon boligbyggelag	-	-	-	10 869 171
Formueskatt	493 185	330 264	493 185	330 264
Annen kortsiktig gjeld	2 135 497	2 677 873	2 135 497	2 677 873
Sum	4 335 662	5 662 909	12 360 268	26 498 180

Note 16. Nærstående parter

Nærstående parter

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 57 boligbyggelag (per 31.12), er også kunder. NBBLs omsetning er i hovedsak knyttet til handel med boligbyggelag. For morselskap er tjenesteleveransen knyttet til kurs og opplæring, til advokatbistand samt salg av diverse produkter og annet materiell. For forsikringsvirksomhetes er salget knyttet opp til produktet "fulltegningsforsikring".

Prisingen av vare- og tjenesteflyten mellom de nærstående parter innenfor konsernet bygger i hovedsak på prinsippet om "armlegdes avstand". Den interessepolitiske delen av virksomheten er kontingentfinansiert.

Revisjonsberetning



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 17 162 800, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 401 301. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet AL Norske Boligbyggelags Landsforbund' finansielle stilling per 31. desember 2011 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Revisjonsberetning



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anne Kristin Huuse".

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

Os sjøfront (StorBergen boligbyggelag)
Foto: Vidar Frislie



Forsidebilde: Myklabergtoppen borettslag.
Foto: Stavanger boligbyggelag
Fotografer: Vidar Frislie, Nyebilder.no,
Stavanger boligbyggelag og Tanya S. Wallin
Design/grafisk gjennomføring:
Cathrines cmykeri, chfuglei@gmail.com
Trykkproduksjon og gjennomføring:
Datarekvizita Norge as, grafisk avdeling



