

2012

Årsrapport



Norske Boligbyggelags Landsforbund

Satorgården StorBergen boligbyggelag. Foto: Espen Børhaug.



Norske Boligbyggelag

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som har til formål å samle boligbyggelagene i Norge. NBBL skal fremme boligbyggelagenes økonomiske interesser gjennom deres deltagelse i NBBL og datterselskapenes virksomhet. NBBL skal arbeide for medlemmenes felles interesser, samt påvirke myndighetene slik at det føres en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle medlemmer rett til en god bolig og et godt bomiljø.

Boligbyggelagene er den største gruppen av profesjonelle aktører i det norske boligmarkedet. De 53 boligbyggelagene har 875 000 medlemmer. Samlet sett er Norske Boligbyggelag landets fjerde største medlemsorganisasjon. Boligbyggelagene forvalter 430 000 boliger i over 9700 boligselskaper over hele landet. I 2012 skaffet Norske Boligbyggelag til veie 2278 nye boliger for sine medlemmer.

NBBL har i snart 20 år arbeidet målbevisst med etablering og drift av trygghetsskapende tiltak for borettslag og boligbyggelag:

NBBL Fulltegningsforsikring AS forsikrer markedsrisikoen i boligprosjekter. Forsikringen dekker løpende kostnader som påløper for usolgte boliger etter ferdigstillelse inntil de er solgt.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) forsikrer andelseierne i borettslaget mot å bli ansvarlig for naboenes felleskostnader. SBS forsikrer over 4 700 borettslag med til sammen 167 000 boliger.

Innholdsfortegnelse

Styreleder har ordet	4
Styrets årsberetning 2012	6
Resultatregnskap NBBL 2012	10
Balanse NBBL pr 31.12.2012	11
Kontantstrømoppstilling	12
Noter NBBL konsernet 2012	13
Revisjonsberetning	25

Forsidebilde: Bondegården borettslag på Dombås, Usbl.
Foto: Kjell Skarstad



Styreleder har ordet

Boligbyggelag og borettslag er samvirkeselskap. Betyr det noe spesielt? Det gjør det! Som samvirke står vi sammen for å løse behov for den enkelte. Boligbyggelagene har en lang historie. Det første boligbyggelaget ble etablert i Norge på slutten av 1920 tallet, men de fleste ble stiftet i årene etter 2. verdenskrig fra 1945 og fremover.

Boligmangelen var stor og store grep måtte tas og ble tatt. Folk flokket seg rundt ideen om å gå sammen, stifte boligbyggelag og være med å løfte håpet om en egen bolig. Men det måtte gjøres sammen, i samvirke. På denne måten fikk tusener på tusener oppfylt drømmen om å eie en egen bolig

sammen med andre i borettslag. Mer enn 60 år senere har vi på nytt store utfordringer på boligmarkedet. Befolkningsveksten er betydelig. Hvis det går som SSB legger til grunn i sitt hovedalternativ, vil vi passere 6 mill innbyggere om 15 år. Skal alle disse menneskene få tak over hodet, må vi øke boligbyggingen vesentlig for at ikke presset og prisene på boligmarkedet skal føre til utesengelse og betydelige sosiale forskjeller i det norske samfunn. Regjeringens visjon "Bolig for alle i gode bomiljø" som har kommet til uttrykk i boligmeldingen som ble lagt frem i våres, kan lett bli en visjon uten innhold dersom det ikke legges bedre til rette for en langt raskere og mer effektiv byggeprosess.

Presset på boligmarkedet har også ført til at leieprisene har blitt urovekkende høye. Det fører igjen til at mange småinvestorer ser seg tjent med å kjøpe bolig nr to og tre for uteleie. For å begrense denne utviklingen bør staten sette i gang en betydelig satsing på bygging av studentboliger. Med dagens utbyggingstakt av studentboliger, vil det ta alt for lang tid før det blir en balanse som kan være med å dempe presset på leiermarkedet. Norske Boligbyggelag har gang på gang tilbuddt sine tjenester for å være med å bygge ut flere nøkterne uteleieboliger, men da må det settes inn virkemidler fra det offentlige.

I Norske Boligbyggelag merkes uroen som gjør seg gjeldende med knapphet



på boliger og høye boligpriser, ved en sterkere medlemsvekst enn noen gang. I 2012 var det mer enn 55 000 som meldte seg inn i et boligbyggelag. Samlet er det nå over 875 000 medlemmer i lagene. Medlemmene flokker seg om boligbyggelaget for å sikre seg en mulighet til å kjøpe en ny eller brukt bolig. Medlemmene har fortrinnsrett ved omsetning av alle nye boliger som boligbyggelaget bygger og forkjøpsrett ved omsetning av boligene i mer enn 5 400 borettslag med over 260 000 boliger.

NBBL som fellesorganisasjon skal først og fremst arbeide for at boligbyggelagene får arbeidsvilkår og rammebetingelser som kan oppfylle

alle medlemmene ønsker og behov for en god bolig i et godt bomiljø. Skal det bli en realitet, må myndighetene legge til rette for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som støtter opp om dette målet.

Øystein Johannessen
Styreleder



Styrets årsberetning 2012

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (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. Hovedsatsingsområdet for NBBL har vært å drive et kontinuerlig påvirkningsarbeid for å få lagt forholdene til rette for økt boligbygging. NBBL har avholdt jevnlige møter med sentrale myndigheter og viktige alliansepartnere, samt avgitt en rekke høringsuttalelser.

Som et ledd i å styrke boligbyggelagenes konkurransekraft har styret også i 2012 fokusert på så vel strukturelle som driftsmessige utfordringer boligbyggelagene står overfor. I tråd med landsmøtets vedtatte strategiplan har NBBL også i 2012 fortsatt spissingen av virksomheten mot det bolig- og interessepolitiske området. NBBL arrangerte boligpolitisk konferanse i juni hvor sentrale boligpolitiske talspersoner fra partiene og politisk ledelse i Kommunal- og regionaldepartementet deltok. Det er også utarbeidet et boligpolitisk 7-punkts program til bruk i valgåret.

NBBL har drevet et internasjonalt utviklingssamarbeid i mange år, blant annet i Afrika, Øst Europa og i Barentsregionen. Arbeidet har hatt hovedfokus på utvikling av boligorganisasjonsmodeller, gode boliger og boligområder. I tråd med landsmøtets prioriteringer for NBBLs arbeid framover ble denne virksomheten avviklet ved utgangen av året i forbindelse med at avtalene med NORAD løp ut, samt at leder for arbeidet gikk av med pensjon.

I løpet av 2012 har Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond etablert Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Selskapet har fått konsesjon fra Finansdepartementet og skal videreføre sikringsfondets virksomhet i samsvar med nye regler som trådte i kraft fra 1. januar 2013.

Styret

Ved utgangen av 2012 besto styret av:

Øystein Johannessen, leder
Morten Aagenæs, nestleder
Svein Dalsbø
Adelheid B. Kristiansen
Berit Tiller
Rolf Eidsæter
Lasse Skjelbred
Janne K. Rasmussen
Jostein Drevdal, ansattes representant



1. Ole Fritjof Godtfredsen, varamedlem
 2. Unni Samuelsen, varamedlem
 3. Kirstin M. Leiros, varamedlem
- Elisabeth Østeby Qvam, varamedlem for ansattes representant

Styret har hatt 7 møter og behandlet 63 saker. Styrets 1. varamedlem møter fast på styremøtene. Forfall har vært ubetydelig.

En hovedsak for styret våren 2012 var utarbeiding av forslag til ny kontingentordning som ble lagt fram på landsmøtet og vedtatt. NBBL endret i løpet av 2012 organisasjonsform fra andelslag med begrenset ansvar til samvirkeforetak som følge av nødvendig tilpasning til samvirkeloven.

Vedtektsendringene fant sted på ordinært landsmøte. Grunnet behov for et par mindre presiseringer i vedtekten ble det avholdt et ekstraordinært landsmøte i desember.

Styret følger tett og løpende opp det bolig- og interessepolitiske arbeidet gjennom jevnlige rapporteringer og drøftinger.

Organisasjon, arbeidsmiljø og personalforhold

Ved utgangen av 2012 var det i NBBL 23 fast ansatte, 13 kvinner og 10 menn.

I datterselskapet NBBL Fulltegningsforsikring AS er det 7 ansatte, 2 kvinner og 5 menn.

Det avholdes regelmessige kontaktmøter mellom tillitsvalgte og ledelsen.

Samlet sykefravær utgjorde for NBBL 3,18 %. Av dette var 1,41 % knyttet til langtidssykdom. Sykefraværet i NBBL Fulltegningsforsikring AS har vært 1,28 %. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i driftsåret. Selskapet driver ikke med virksomhet som i nevneverdig grad forurenser det ytre miljø.

NBBL-konsernet

Pr 31.12.2012 består konsernet av følgende selskaper:

- Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
- 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 også adm. direktør i NBBL FF Holding AS. 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
- Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS
- Stiftelsen Norske Boligbyggelags Fond for Utviklingssamarbeid



Økonomi

NBBL

NBBL har hatt et krevende år med omstillinger til et nytt inntekts- og kostnadsbilde som følge av store endringer i organisasjonen. Samtidig har det vært foretatt betydelige vedlikeholdsarbeider i Øvre Vollgt 11. Gjennom sterkt kostnadskontroll har det allikevel lykkes å redusere det budsjetterte negative driftsresultatet med ca 4 mill. kroner. Et meget godt økonomisk resultat i NBBL Fulltegningsforsikring AS har gitt rom for å ta et konsernbidrag på 4 mill. kroner som legges til NBBLs utviklingsreserve. Etter konsernbidrag, finans og skatt får NBBL et negativt resultat på kr 412 694.

Datterselskaper

NBBL FF Holding AS er morselskap til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapets eneste formål er å forvalte aksjene i forsikringsselskapet. Selskapet fikk et underskudd i 2012 på kr 14 870.

NBBL Fulltegningsforsikring AS tilbyr fulltegningsforsikring til boligbyggelagene. Selskapets forsikringsprodukt dekker økonomisk tap på usolgte boliger i nye byggeprosjekter. Selskapet fikk et årsoverskudd etter skatt på kr 16 229 149.

Boligsamvirkets Media AS innehar utgiverrettighetene til bladkonseptet «Bomagasinet». Selskapet fikk et underskudd på kr 1 452. NBBLs eierinteresse er 67 %.

Konsernet

Det samlede resultatet for konsernet etter skatt for 2012 gir et overskudd på kr 12 920 133.

Kontantstrømoppstillingen viser hvordan endringer i kontantbeholdningen framkommer.

Likviditetsgraden i morselskapet og i konsernet er meget god.

Egenkapitalen i NBBL utgjør 95,3 mill. kroner, hvorav annen egenkapital utgjør 47,1 mill. kroner. Egenkapital i konsernet utgjør 165,2 mill. kroner. Med en egenkapitalandel på 88 % i NBBL og 43 % i konsernet er det økonomiske fundamentet for virksomheten meget godt.

Risikostyring i NBBL Fulltegningsforsikring AS

Selskapet 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.

Porsgrunn Porselen, Porsgrunn Bamble Borgestad bbl

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.

I 2012 har kreditpreaden på industri- og kraftobligasjoner økt marginalt, mens kreditspreadene på bank- og high-yield obligasjoner er redusert. Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2012 både i Norge og utland. 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 kreditrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og 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 indeks fond.

Selskapets forsikringsvirksomhet i nyboligmarkedet er sensitivt for renteøkninger, og det er derfor i 2012 foretatt noen rentesikringer (renteswap), 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 avgjort under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering gir de framlagte resultatregnskapene, balansene og notene med kontantstrømoppstillingen et riktig bilde av selskapets og konsernets drift og stilling pr. 31.12.2012.

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

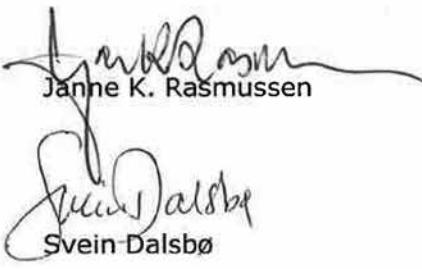
Oslo 31.12.2012 / 19.03.2013

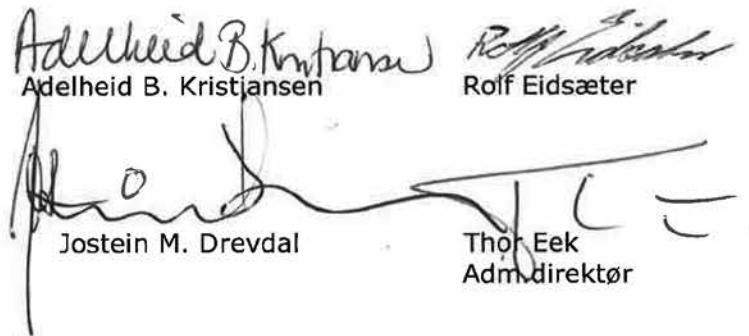

Øystein Johannessen (leder)


Lasse Skjelbred


Morten Aagenæs


Berit Tiller


Janne K. Rasmussen
Svein Dalsbø


Adelheid B. Kristjansen
Jostein M. Drevdal

Thor Eek
Administratør

Resultatregnskap NBL 2012

01.01-31.12

2011 Mor	2012 Mor		Note	2012 KONSERN	2011 KONSERN
		Driftsinntekter			
16 194 743	15 754 107	Kontingenter		15 754 107	16 194 743
22 663 643	13 345 335	Honorarer og refusjoner	2	11 249 050	21 173 874
11 803 414	9 293 887	Andre driftsinntekter		8 902 887	11 349 305
-	-	Premie inntekter	3	34 016 027	30 151 456
50 661 800	38 393 329	Sum driftsinntekter		69 922 070	78 869 378
		Driftskostnader			
26 164 924	25 306 213	Lønn og sosiale kostnader	4	33 467 352	32 911 171
611 420	695 176	Ordinære avskrivninger	8	695 176	611 420
9 602 130	6 958 796	Honorarer	5	7 920 018	11 096 359
5 431 350	3 793 727	Reise- og møtekostnader		4 315 020	5 881 155
9 323 053	8 308 656	Andre driftskostnader	6	9 101 476	10 795 594
-	-	Erstatningskostnader	11	414 159	7 119 389
-	-	Endring i sikkerhetsavsetning	11	562 267	16 612 428
-	-	Tap på fordringer		-	-
51 132 877	45 062 568	Sum driftskostnader		56 475 468	85 027 516
-471 077	-6 669 239	Ordinært resultat		13 446 602	-6 158 138
		Finansinntekter og finanskostnader			
-	4 000 000	Konsernbidrag		-	-
18 247 391	2 324 238	Finansinntekter		2 693 770	5 637 462
-37 621	-38 021	Finanskostnader		-74 999	-1 226 353
18 209 770	6 286 217	Sum finansposter	7	2 618 771	4 411 109
17 738 693	-383 023	Ordinært resultat før skatt		16 065 373	-1 747 029
		Skattekostnad			
-575 893	-29 671	Skatt	10	3 145 241	1 345 728
17 162 800	-412 694	Årsresultat		12 920 133	-401 301
-		Tilordnet			
-		Minoritet		-479	2 522
-		Majoritet		12 920 613	-403 823
17 162 800	-412 694	Sum etter overføringer og disponeringer		12 920 133	401 301
		Overføringer og disponeringer			
17 162 800	-412 694	Overført fra/til annen egenkapital	1	12 920 133	401 301

Balanse NBL 31.12.2012

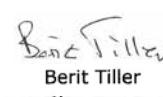
2011 Mor	2012 Mor	Note	2012 KONSERN	2011 KONSERN
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
517 620	332 880	Utsatt skattefordel	10	3 270 448
		Dataprogrammer	8	332 880
		Varige driftsmidler		
21 614 126	22 334 339	Faste eiendommer	8	22 334 339
769 056	458 901	Maskiner, biler, inventar	8	458 901
4 831 826	4 831 825	Finansielle anleggsmidler		
9 566 341	10 370 772	Aksjer, andeler	9	264 825
		Pensjonsmidler	4	10 204 053
37 298 969	38 328 717	Sum Anleggsmidler		36 865 447
				33 664 983
		Omløpsmidler		
21 120	55 392	Varer		55 392
-	-	Aksjer, andeler	9	53 866 995
-	-	Obligasjoner	12	164 931 260
7 587 622	3 296 331	Kundefordringer	13	9 608 169
816 375	4 257 884	Andre kortsiktige fordringer		8 395 839
60 552 298	62 516 073	Bankinnskudd	4	108 752 361
68 977 415	70 125 680	Sum omløpsmidler		345 610 015
106 276 384	108 454 397	Sum Eiendeler	382 475 463	352 255 213
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
46 515 550	48 168 750	Andelskapital		48 168 750
		Oppkjent egenkapital		
48 162 006	47 082 912	Annen egenkapital		116 953 379
		Minoritetsinteresser		34 864
94 677 556	95 251 662	Sum egenkapital	1	165 156 993
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
2 176 554	2 872 625	Forsikringstekniske avsetninger	11	181 769 955
633 283	759 162	Utsatt skatt	10	-
		Pensjonsforpliktelser	4	759 162
		Annen langsiktig gjeld		
		Langsiktig gjeld		
2 809 837	3 631 787	Sum Langsiktig gjeld		182 529 117
				183 843 758
		Kortsiktig gjeld		
4 335 662	5 855 790	Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld	12,15	24 555 970
4 453 329	3 715 158	Forskuddstrekk, offentlige avgifter m.m.		4 958 488
-	-	Betalbar skatt	10	5 274 894
8 788 991	9 570 948	Sum kortsiktig gjeld		34 789 352
106 276 384	108 454 397	Sum Egenkapital og gjeld	382 475 463	352 255 213

Oslo 31.12.2012 / 19.03.2013


Øystein Johannessen
(leder)


Lasse Skjelbred


Morten Aagaard

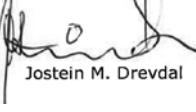

Berit Tiller


Janne K. Rasmussen


Adelheid B. Kristiansen


Rolf Eidsæter


Svein Dalsbø


Jostein M. Drevdal


Thor Eek
Administratør

Kontantstrømoppstilling

Selskap og konsern

Mor 2011	Mor 2012		Note	Konsern 2012	Konsern 2011
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
17 738 693	-383 023	Resultat før skattekostnad		16 065 373	-1 747 029
-	438 479	Periodens betalte skatt	10	-438 479	-2 103 940
-16 320 000	175 595	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		175 595	-10 121 639
611 420	695 176	Ordinære avskrivninger	8	695 176	611 420
-	-	Verdiendring på investeringer		-39 385 555	512 283
-	-	Forsikringstekniske avsetninger		1 406 920	20 230 372
23 750	-34 272	Endring i varelager		-34 272	23 750
-3 694 076	4 291 291	Endring i kundefordringer		11 464 645	-132 458
-1 364 222	1 220 436	Endring i leverandørgjeld og annen gjeld		12 125 143	-16 032 390
-893 069	-678 552	Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	4	-753 214	2 420 570
1 895 747	-3 441 506	Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 831 943	-3 365 360
-2 001 757	1 406 666	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		5 339 435	-9 704 421
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
	206 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		206 000	
-1 071 609	-1 302 091	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8	-1 302 091	-1 071 609
25 000 000	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		-	25 000 000
-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	9	-	-19 526 551
23 928 391	-1 096 091	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 096 091	4 616 961
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
1 723 400	1 653 200	Innbetalinger av egenkapital	1	1 653 200	1 723 400
1 723 400	1 653 200	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 653 200	1 723 400
23 650 034	1 963 775	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 896 545	-3 364 060
36 902 263	60 552 298	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		102 855 816	106 219 876
60 552 297	62 516 073	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	14	108 752 361	102 855 816

Noter NBBL konsernet 2012

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 forbıgående. 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. 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 nedskriving 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 slutt lønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. 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 avlede 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. Reassuranseavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 369.052.

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 Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, NBBL Fulltegningsforsikring AS, Boligsamvirkets Media AS og NBBL FF Holding AS. Morselskapet eier 100 % av aksjene i ovennevnte selskap med unntak for Boligsamvirkets Media AS, 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 verdsatt til anskaffelseskost, med mindre selskapet har indisier som tyder på at virkelig verdi er lavere. I så fall er virkelig verdi estimert.

Noter NBL konsernet 2012

Note 1. Sum egenkapital

Morselskap Årets endring av egenkapital	Andels- kapital	Annен EK	Sum
Egenkapital 01.01.2012	46 515 550	48 162 006	94 677 556
Nytegnet andelskapital	1 653 200	-	1 653 200
Skatt på internt konsernbidrag mot annen EK	-	-666 400	-666 400
Årets resultat	-	-412 694	-412 694
Egenkapital 31.12.2012	48 168 750	47 082 912	95 251 662
Annен еgenkapital er sammensatt slik:			
Øremerket egenkapital til forskning og utvikling pr 01.01.2012		3 852 363	
Årets bruk		-	
Årets tilskudd		4 000 000	
Øremerket egenkapital pr 31.12.2012		7 852 363	
Annен еgenkapital (fri egenkapital)		39 230 549	
Annен еgenkapital pr 31.12.2012, ref. over		47 082 912	
Konsern	Selskaps- kapital	Annен EK	Minoritets interesse (*)
Egenkapital pr 01.01.2012	46 515 550	104 032 767	35 343
Årets resultat tilordnet majoritetens aksjonærer		12 920 613	12 920 613
Nytegnet andelskapital	1 653 200		1 653 200
Årets resultat tilordnet minoritetensinteresser			-479
Egenkapital pr 31.12.2012	48 168 750	116 953 379	34 864
			165 156 993

(*) Andelen av resultatet som går til minoritet er beregnet til 33% av resultatet i BS MEDIA AS på kr -1.452

Note 2. Honorarer og refusjoner

Honorarer, tilskudd og refusjoner fordeler seg slik:	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Tilskudd og refusjoner fra det offentlige (*)	1 325 910	2 701 472	1 325 910	2 701 472
Honorarer, tilskudd og refusjoner fra samarbeidende selskaper	9 327 987	11 431 318	8 971 702	11 054 894
Honorarer og refusjoner fra Boligbyggelagenes Partner AS	331 170	2 918 927	331 170	2 918 927
Royalty fra Boligbyggelagenes Partner AS	620 267	4 498 581	620 267	4 498 581
Honorar og ref. fra datterselskapet				
NBBL Fulltegningsforsikring AS	1 735 000	1 105 594	-	-
Honorarer og refusjoner fra datterselskapet BS Media AS	5 000	7 751	-	-
Sum honorarer og refusjoner	13 345 335	22 663 643	11 249 050	21 173 874

*) 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 nettoført og tilskuddene har en varighet på inntil 1 år.

Note 3. Premie inntekter

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Brutto premie	-	-	48 180 726	47 245 310
Avgitt gjenforsikring	-	-	-4 725 000	-4 725 000
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	-4 173 610	-8 329 097
Gjenforsikringsandel	-	-	109 259	-573 276
Premierabatter og andre gevinstavtaler	-	-	-5 375 348	-3 466 481
Netto premieinntekter , jfr note 11	-	-	34 016 027	30 151 456

Note 4. Lønn og sosiale kostnader

Administrerende direktør har ingen etterlønnsavtale, 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 2012 var det gjennomsnittlig 25 ansatte i morselskapet og 32,5 i konsernet. For 2011 var antallet henholdsvis 30 og 37.

	2012	Herav adm. direktør	2011	Herav adm. direktør
Morselskap				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	16 503 740	1 227 929	18 190 964	1 128 052
Arbeidsgiveravgift	3 182 772		3 507 479	
Forsikringer og andre personalkostnader	6 256 253	484 857	5 317 550	351 719
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-636 552		-851 069	
Sum lønn og sosiale kostnader	25 306 213	1 712 786	26 164 924	1 479 771
Konsern				
Ordinære lønnskostnader inkl. feriepenger	22 442 167		22 833 348	
Arbeidsgiveravgift	4 261 768		4 370 428	
Forsikringer og andre personalkostnader	7 460 455		6 644 043	
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-697 038		-936 648	
Sum lønn og sosiale kostnader	33 467 352		32 911 171	

Verdiregulering av pensjonsforpliktelser

Konsernet har pensjonsordning som omfatter i alt 55 personer, hvorav 8 er på innskuddsordning. 20 personer er pensjonister. Ordningene gir rett til definerte framtidige yteler. 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 2012 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 NBL konsernet 2012

Note 4. Lønn og sosiale kostnader forts.

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Resultatført				
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 022 604	1 831 272	2 637 936	2 293 214
Rentekostnad av pensjonsforpliktsen	1 385 210	1 563 970	1 668 409	1 809 329
Avkastning av pensjonsmidler	-1 505 741	-1 805 984	-1 783 348	-2 082 849
Amortisering av planendring	727 011	794 740	647 049	844 176
Administrasjonsomkostninger	307 442	245 356	383 665	245 356
Resultatførte estimer og avvik	-	-	-	-
Resultatført oppgjør av gammel AFP	-	-	-	-
AFP	-42 000	-42 000	-42 000	-50 400
Periodisert arbeidsgiveravgift	-467 604	-442 296	-467 604	-512 172
Pensjonsforpliktelse daglig leder	267 000	267 000	267 000	267 000
Netto pensjonsjonskostnad	2 693 922	2 412 058	3 311 107	2 813 654
Anslått innbetalt inkl arbeidsgiveravgift	-3 390 961	-3 263 127	-4 124 922	-3 750 302
Verdiregulering av pensjonsforpliktelser	-697 038	-851 069	-813 814	-936 648
Balanseført				
Sikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-35 733 200	-36 195 103	-43 276 732	-43 544 020
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	37 800 000	35 660 000	44 992 000	42 220 000
Ikke resultatført aktuarielt tap.	8 303 972	10 101 444	8 488 785	10 682 580
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	10 370 772	9 566 341	10 204 053	9 358 560
Herav arbeidsgiveravgift	1 281 577	1 182 168	1 260 974	1 156 492
Usikret ordning				
Opptjente pensjonsforpliktelser, samt eff. av framtidig lønnsregulering	-104 615	-205 079	-104 615	-205 079
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	5 453	6 796	5 453	6 796
AFP	-126 000	-168 000	-126 000	-201 600
Pensjonsforpliktelse daglig leder	-534 000	-267 000	-534 000	-267 000
Netto pensjonsforpliktelser AFP	-759 162	-633 283	-759 162	-666 883
Herav arbeidsgiveravgift	-93 814	-78 259	-93 814	-82 411
Netto pensjonsmidl. fra sikrede ordninger (netto pensjonsmidler i balansen)	10 370 772	9 566 341	10 204 053	9 358 560
Netto pensjonsforpliktelser fra usikrede ordninger	-759 162	-633 283	-759 162	-666 883
Økonomiske forutsetninger				
Diskonteringsrente	3,80 %	4,60 %	3,80 %	4,60 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,10 %	5,40 %	4,10 %	5,40 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	4,00 %	3,50 %	4,00 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,10 %	1,30 %	0,10 %	1,30 %
Årlig forventet G-regulering	3,25 %	3,75 %	3,25 %	3,75 %

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

Note 5. Honorarer

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Honorar til styre og valgkomite	815 666	821 800	1 363 666	1 229 800
Revisjon og bistand				
Lovpålagt revisjon inkl mva	184 130	128 100	347 130	221 654
Andre attestasjonstjenester, inkl mva	54 493	66 898	72 868	103 743
Skatterådgivning, og annen bistand inkl mva	70 750	107 033	70 750	107 033
Aktuar	-	-	118 439	85 628
Honorar, drift av Borettslagenes Sikringsfond	1 350 961	2 558 450	1 350 961	2 150 000
Internett i Norske Boligbyggelag	1 130 583	1 507 152	1 130 583	1 507 152
Bistandsprosjekter	312 408	1 238 916	312 408	1 238 916
Organisasjonsutvikling	-	130 341	-	130 341
Andre prosjekrelaterte honorarer	3 039 804	3 043 440	3 153 211	4 322 092
Sum	6 958 796	9 602 130	7 920 018	11 096 359

Note 6. Andre driftskostnader

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Kontorkostnader	3 376 921	4 178 234	3 714 297	4 496 921
Annonse og trykkerekostnader prosjekter	245 538	746 409	545 970	1 562 169
Forretningsbygg	2 460 721	1 966 639	2 460 721	2 458 389
Formueskatt	423 293	493 185	423 293	-
Andre driftskostnader	1 802 183	1 938 586	2 380 488	2 278 115
Sum	8 308 656	9 323 053	9 101 476	10 795 594

Note 7. Sum finansposter

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Konsernbidrag	4 000 000	-	-	-
Finansinntekter				
Renteinntekt og utbytte	-	-	-	5 809 949
Verdiendringer på investeringer	-	-	-	-13 619 724
Realisert gevinst på investeringer	-	16 320 000	-	10 121 639
Ordinære renteinntekter	2 266 790	1 892 878	2 636 322	3 115 714
Andre finansinntekter	57 448	34 513	57 448	209 884
Sum finansinntekter	2 324 238	18 247 391	2 693 770	5 637 462
Finanskostnader				
Netto realisert tap på investeringer	-	-	-	-1 129 400
Kapital-, gebyrkostn.og finans.nedskrivinger	-38 021	-37 621	-74 999	-96 953
Sum finanskostnader	-38 021	-37 621	-74 999	-1 226 353
Sum finansposter	6 286 217	18 209 770	2 618 771	4 411 109

Noter NBL konsernet 2012

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	1 147 991	1 209 037	2 345 103	915 111	29 452 764	35 070 006
Tilgang 2012	-	149 113	192 405	-	960 573	1 302 091
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-381 596	-	-381 596
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 537 508	533 515	30 413 337	35 990 500
Akkumulerte avskrivninger 01.01	630 371	1 179 570	2 055 443	465 182	7 838 638	12 169 204
Avgang/justering akk. avskriving	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2012	184 739	18 951	182 793	68 333	240 360	695 176
Akkumulerte avskrivninger 31.12	815 110	1 198 521	2 238 236	533 515	8 078 998	12 864 380
Bokført verdi Mor 31.12.2012	332 881	159 629	299 272	-	22 334 339	23 126 120

Konsern	Immaterielle eiendeler	Inventar	Kontor- maskiner	Person biler	Bygg med tomt (*)	Sum
Akkumulert kostpris 01.01						
Akkumulert kostpris 01.01	1 147 991	1 209 037	2 345 103	915 111	29 452 764	35 070 006
Tilgang 2012	-	149 113	192 405	-	960 573	1 302 091
Avgang/justering akk.kostpris	-	-	-	-381 596	-	-381 596
Akkumulert kostpris 31.12	1 147 991	1 358 150	2 537 508	533 515	30 413 337	35 990 500
Akkumulerte avskrivninger 01.01	630 371	1 179 570	2 055 443	465 182	7 838 638	12 169 204
Avgang/justering akk. avskriving	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger 2012	184 739	18 951	182 793	68 333	240 360	695 176
Akkumulerte avskrivninger 31.12	815 110	1 198 521	2 238 236	533 515	8 078 998	12 864 380
Bokført verdi Konsern 31.12.2012	332 881	159 629	299 272	-	22 334 339	23 126 120

(*) 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 forretningskontor i Norge						
NBBL FF Holding AS						
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 forretningskontor i Norge						
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					4 831 825	

Konsern

Aksjer og andeler i andre foretak	Våre aksjer/ andeler	Aksje/ andelskapital i selskapet	Pålydende verdi pr andel/aksje	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.2012
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)					264 825

Aksjefond	Totalt antall andeler	Kostpris	Markeds verdi pr. 31.12.2012	Sum bokført verdi pr. 31.12.2012
Holberg Norge	28 450	7 000 000	7 384 800	
Pluss Indeks	2 275	12 000 000	13 368 101	
KLP AksjeNorge Indeks	9 194	10 472 762	12 722 755	
Sum norske aksjefond		29 472 762	33 475 656	
KLP Aksje Global Indeks III	4 494	5 000 000	5 641 077	
Skagen Global	10 982	8 000 000	9 173 498	
Skade Kont-Tiki	10 732	5 000 000	5 576 764	
Sum utenlandske aksjefond		18 000 000	20 391 339	
Sum aksjefond klassifisert som omløpsmidler (B)		47 472 762	53 866 995	53 866 995
Sum aksjer (A+B)				54 131 820

Noter NBL konsernet 2012

Note 10. Skatt

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar inntektsskatt	-666 400	-	5 274 894	-
Endring i utsatt skatt	696 071	575 893	-2 129 652	-2 279 928
IB verdi utsatt skatt solgte aksjer	-	-	-	934 200
Sum skattekostnad	29 671	575 893	3 145 242	-1 345 728
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Anleggsmidler	87 749	-88 993	87 749	-88 993
Obligasjoner	-	-	-4 508 240	-5 352 025
Pensjoner	9 611 610	8 933 058	9 419 691	8 691 677
Gevinst- og tapskonto	618 579	773 224	618 579	773 224
Andre forskjeller	-	-	-	-6 254 270
Netto midlertidige forskjeller	10 267 938	9 567 289	-11 671 611	-2 280 387
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 564	-1 793 882	-8 564	-1 793 882
Grunnlag for utsatt skatt/ (- =utsatt skattefordel)	10 259 374	7 773 407	-11 680 175	-4 074 269
28 % utsatt skatt (-fordel)	2 872 625	2 176 554	-3 270 449	-1 140 795
Resultat før skattekostnad	-383 023	17 738 693	16 065 373	-1 747 029
Permanente forskjeller	488 991	-15 681 932	471 992	-5 253 780
Andre forskjeller	-	-	-	-75 109
Endring i midlertidige forskjeller	-700 650	-1 740 113	-750 112	9 661 132
IB verdi midlertidige forskjeller solgte aksjer	-	-	4 557 638	-3 336 429
Konsernbidrag	2 380 000	-	-	-
Effekt av opplösning administrasjonsavsetning	-	-	-	1 817 509
Endring reassuranseavsetning	-	-	263 011	452 239
Endring i underskudd	-1 785 318	-316 648	-1 768 996	-1 518 533
Årets skattegrunnlag	-	-	18 838 906	-
28% betalbar skatt	-	-	5 274 894	-
28% beregnet av resultat før skatt	-107 246	4 966 834	4 498 305	-489 168
Fratrukket mottatt konsernbidrag uten skatt	-	-	-	-
28 % permanente forskjeller	136 917	-4 390 939	132 158	-1 471 058
Effekt av endring av reassuranse og administrasjonsavsetning	-	-	73 643	614 499
Efffekt av tilbakeføring av urealisert gevinst og tap	-	-	-1 563 434	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	4 571	-
Årets skattekostnad	29 671	575 895	3 145 242	-1 345 728

Note 11. Forsikringstekniske kostnader og avsetninger

Forfalt bruttopremie:

Forfalt bruttopremie er kr 48.180.726 og er kr 935.416 høyere enn i 2011.

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 28.963.349.

Brutto betalte erstatninger:

Det er utbetalt kr 6.133.755 i erstatninger. Gjenforsikringsandelen utgjør kr 5.403.693.

Erstatningsavsetning:

Erstatningsavsetning avsettes lineært opp til det opprinnelige erstatningsanslaget over avtaleperioden. Dette erstatningsanslaget settes i utgangspunkt til en prosentsats av premiegrunnlaget, men vurderes løpende av selskapets administrasjon. Hvis alle boliger i et prosjekt er solgt ved ferdigstillelse, 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. Erstatningskostnader for egen regning utgjør kr -414.159

I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingskostnader som en del av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 264.523 for 2012.

Sikkerhetsavsetning:

Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15% av summen av erstatningsavsetning og uopptjent premie. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 7.582.338. Total avsetning er kr 123.198.164.

Endring i erstatningsavsetning i perioden 2006 - 2012

Årgang	IB Erstatnings avsetning eks. avsetning for indirekte skade- behandlingskostnader	Utbetalt erstatning 2012	UB Erstatnings avsetning eksklusive avsetning for indirekte. skadebehandlingskostnader
2006	1 300 542	-365 583	934 959
2007	8 726 546	-4 132 426	5 030 702
2008	1 020 125	-906 226	213 899
2009	1 182 365	-445 644	-
2010	7 887 318	-283 876	1 319 725
2011	14 094 816	-	8 010 867
2012			12 823 286
Sum	34 211 711	-6 133 755	28 333 438

Forsikringstekniske avsetninger	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Avsetning for ikke opptjent bruttopremie	-	-	28 963 349	24 789 739
Brutto erstatningsavsetning	-	-	29 608 442	35 751 239
Sikkerhetsavsetning	-	-	123 198 164	122 635 897
Sum forsikringstekniske avsetninger	-	-	181 769 955	183 176 875

Noter NBL konsernet 2012

Note 12. Finansiell risiko

Obligasjoner	Pålydende verdi	Kost pris	Markeds verdi pr. 31.12.12 bokført	Risiko vekt
Selskap				
AP Møller-Mærsk AS 09/14	5 000 000	5 000 000	5 075 000	100 %
AP Møller-Mærsk AS 12/17	3 000 000	3 000 000	3 000 000	100 %
Bank 1 Oslo AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 049 500	20 %
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap 08/13	5 000 000	4 973 500	5 013 000	100 %
BN Bank 10/20 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 517 000	100 %
Bonheur ASA 09/14	2 000 000	2 000 000	2 060 000	100 %
Color Group AS 10/15	4 000 000	4 000 000	4 060 000	100 %
Color Group AS 10-14	2 000 000	2 015 000	2 030 000	100 %
Color Group AS 11/16	1 000 000	1 000 000	1 025 000	100 %
DnB Nor Bank ASA 11/17	8 000 000	8 000 000	8 177 600	20 %
DFDS A/S 12/16	3 000 000	3 000 000	3 075 000	100 %
Eitzen Chemicals 06/11	2 500 000	2 500 000	-	100 %
Elkem 04/14	5 000 000	5 237 000	5 019 500	100 %
Entra Eiendom 09-14	5 000 000	5 000 000	4 990 000	100 %
Farstad Shipping ASA 10/13	1 000 000	1 000 000	1 012 500	100 %
Fjellinjen AS 10/15	5 000 000	5 000 000	4 984 500	100 %
KLP Kommunekredit AS 10/15	5 000 000	5 000 000	5 028 500	20 %
Kredittforeningen for sparebanker 11/14	5 000 000	5 000 000	5 040 500	20 %
Kungsleden AB 10/15	3 000 000	3 000 000	2 992 500	100 %
Norgesgruppen ASA 11/16	8 000 000	8 000 000	7 871 200	100 %
Nortura SA 12/17	5 000 000	5 000 000	5 100 000	100 %
Norwegian Air Shuttle 12/15	3 000 000	3 000 000	3 011 400	100 %
OBOS 12/16	5 000 000	5 000 000	5 065 500	100 %
Oceanlink LTD 07/12	1 000 000	1 007 500	-	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 10/15	4 000 000	4 000 000	3 994 000	100 %
Orkla ASA 09-14	5 000 000	5 000 000	5 144 000	100 %
Primorsk International Shipping 07/11	2 000 000	2 000 000	-	100 %
Prosafe SE 12/17	2 000 000	2 010 000	2 027 600	100 %
Schibsted ASA 10/15	4 000 000	4 000 000	4 056 000	100 %
Scibsted ASA 12/17	3 000 000	3 000 000	3 047 400	100 %
Seadrill Limited 12/14	2 000 000	2 000 000	2 020 000	100 %
Sektor gruppen AS 12/16	3 000 000	3 000 000	3 000 000	100 %
SelvaagGruppen AS 12/15	5 000 000	5 000 000	5 087 500	100 %
Sogn og Fjordane Energi AS 11/18	5 000 000	5 000 000	4 885 000	100 %
Sparebank 1 Midt-Norge 07/18 Ansvarlig	5 000 000	5 000 000	5 001 000	100 %
Sparebank 1 Nord Norge 10/15	3 000 000	2 997 900	3 014 100	20 %
Sparebank 1 SMN 10/16	5 000 000	5 002 500	5 015 000	20 %
Sparebanken Sogn og Fjordane 12/16	5 000 000	5 000 000	5 079 000	20 %
Sparebanken Vest 09/14	5 000 000	5 000 000	5 043 500	20 %
SR Bank 11/16 Ansvarlig lån	3 000 000	3 000 000	3 054 600	100 %
Statkraft AS 04/14	3 000 000	2 889 240	2 989 500	100 %
Storebrand ASA 11/16	5 000 000	5 000 000	5 008 000	20 %
Storebrand Livsforsikring AS 08/14 Ansvarlig	2 500 000	2 500 000	2 475 000	100 %
Tele2 AB 12/17	3 000 000	3 000 000	2 985 000	100 %
Opptjente renter obligasjoner			806 860	
Sum børsnoterte obligasjoner	168 500 000	168 632 640	164 931 260	

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. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papper som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papper som industri.

Av plasseringen i industripapirer er en relativt liten andel plassert i papper med høyere kreditrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Størstedelen av selskapets portefølje er plassert i lett omsettelige verdipapirer.

Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papper med flytende rente.

Aksjeporåføljen 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 sensitivt for renteøkninger, og det er foretatt rentesikringer (FRA og renteswap) for å begrense noe av denne risikoen. Selskapet har som mål å ha en lav korrelasjon mellom de to virksomhetsområdene fulltegningsforsikring og finansforvaltning.

Likviditetsrisiko/ tid til forfall

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten forfall	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	53 866 995	53 866 995
Obligasjoner	.	6 059 626	146 421 077	12 450 557	-	164 931 260
Finansielle derivater		-15 687 706	-1 551 684	-	-	-17 239 390
Sum		-9 628 080	144 869 393	12 450 557	53 866 995	201 558 865

Renterisiko/ tid til renteendring

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	53 866 995	53 866 995
Obligasjoner	164 931 260	-	-	-	-	164 931 260
Finansielle derivater		-15 687 706	-1 551 684	-	-	-17 239 390
Sum	164 931 260	-15 687 706	-1 551 684	-	53 866 995	201 558 865

Note 13. Kundefordringer

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2010
Kortsiktige fordringer datterselskap	7 539	22 289	-	-
Borettslag	244 889	236 888	244 889	236 888
Boligbyggelag	1 712 245	2 609 752	1 712 245	2 620 947
Diverse debitorer	1 381 658	4 768 693	1 389 213	6 610 363
Forsikringstakere	-	-	6 311 822	11 654 616
Avsatt til tap på fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Sum	3 296 331	7 587 622	9 608 169	21 072 814

Note 14. Bankinnskudd

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Av bankinnskudd utgjør bundne skattetrekksmidler	1 316 778	1 208 019	1 689 017	1 529 314
Prosjektmidler utgjør	447 201	526 705	447 201	526 705
Andre frie midler	60 752 095	58 817 574	106 616 143	100 799 797
Sum	62 516 073	60 552 298	108 752 361	102 855 816

Note 15. Leverandørgjeld /annen kortsiktig gjeld

	Mor 2012	Mor 2011	Konsern 2012	Konsern 2011
Ordinær leverandørgjeld	1 682 854	1 706 980	2 031 432	10 224 771
Formueskatt		493 185		493 185
Annen kortsiktig gjeld	4 172 936	2 135 497	22 524 538	2 135 497
Sum	5 855 790	4 335 662	24 555 970	12 360 268

Note 16. Nærstående parter

Nærstående parter

Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) eiere, som er 53 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 forsikringsvirksomheten er salget knyttet opp til produktet "fulltegningsforsikring".

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

Revisjonsberetning



Til landsmøtet i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norske Boligbyggelags Landsforbund SA som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 412 694, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 12 920 133. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne dato, 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 rettvisende 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 revisionsskikk 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 rettvisende 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 rettvisende bilde av selskapet og konsernet Norske Boligbyggelags Landsforbund SA's finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne dato 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 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 forenkle revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2013

PricewaterhouseCoopers AS

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

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor

Design/grafisk gjennomføring:
Cathrines cmykeri, chfuglei@gmail.com
Trykkproduksjon og gjennomføring:
Datarekvisita Norge as, grafisk avdeling

Voksenhagen borettslag i Oslo, Obos. Foto: Nadia Frantsen



Rudshagen borettslag på Mortensrud, Obos. Rudshagen er Norges første småhusfelt med passivhus. Én av bygningene har solfanger, mens resten har varmepumpe. Foto: Henrik Sørlie.

