

Årsberetning 2013



88 000

MEDLEMMER

47 000

FORVALTEDE BOLIGER

1 230

FORVALTEDE BOLIGSELSKAPER

480

UTLEIEBOLIGER

255

ANSATTE

Usbl er Norges nest største boligbyggelag og en betydelig aktør på boligmarkedet i det sentrale Østlandsområdet. Vi har bred kompetanse og erfaring siden 1948 og har alltid bygget med hjertet. Vi er like opptatt av menneskene som bor i boligene våre som vi er av de boligene vi bygger og forvalter.

Vi er 255 ansatte som verdsetter verdier som service, engasjement, nærhet og kunnskap høyt, og har som mål å tilby de beste tjenestene til våre medlemmer og deres hjem.

Derfor har vi i dag nærmere 90 000 medlemmer, som har forkjøpsrett på nærmere 72 000 boliger i store deler av landet, samt fortrinnsrett på en rekke utleieboliger. I tillegg bistår vi 1 230 boligselskaper med både økonomisk, teknisk og juridisk rådgivning.

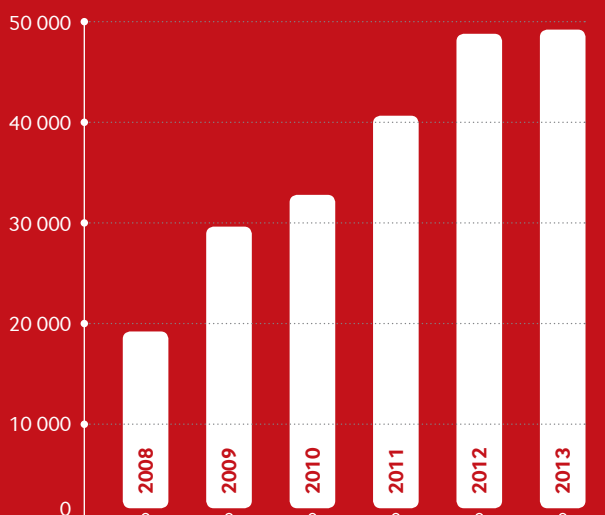
VÅR VISJON:

Vi leverer den beste bolig- og kundeopplevelsen

VÅRE VERDIER:

Service, Engasjement, Nærhet og Kunnskap

Antall forvaltede boliger 2008 - 2013



Innhold


- 3 Forord
- 5 Styrets beretning
- 13 Virksomhetsbeskrivelse
- 15 Resultatregnskap
- 16 Balanse
- 18 Kontantstrømpoppstilling
- 19 Noter
- 26 Revisjonsberetning

Vi har bygget og forvaltet boliger for medlemmene våre i mer enn 65 år - det skal vi fortsette med!



Geir-Ove Skogø

2013: Et konsolideringsår i Usbl

konomisk var 2012 et uvanlig godt år for Usbl, preget av svært gode inntekter fra byggevirsomheten vår, gode finansinntekter og engangsgevinster på salg av eiendom.

2013 ble ikke et godt år økonomisk sett. Stagnerende boligmarked i annet halvår rammet oss på flere områder, både i driften av selve boligbyggelaget, innen eiendomsmegling og ikke minst når det gjelder byggevirsomheten.

Da er det bra at vi klarte å forbedre underliggende drift i selve boligbyggelaget med ca. 10 millioner kroner, men vi må gå et stykke til for å ha tilfredsstillende resultater i basisvirsomheten vår. Nybygging og finansinntekter vil alltid svinge sterkt, og 2014 kan også bli et vanskelig byggeår.

Derfor har vi arbeidet med konsolidering i 2013, og det vil vi videreføre inn i 2014. En verdijustert egenkapital på en drøy milliard gir oss en solid plattform. Konsolidering betyr å besikke vårt hus, etter syv fusjoner på seks år.

Vi har omorganisert forvaltningsvirsomheten og delt den inn i to regioner.

Vi har reorganisert toppledergruppen,

og redusert størrelsen.

Vi har utpekt fagansvarlige på tvers av hele Usbl.

Vi satser på å tydeliggjøre lederansvaret for våre ca. 25 mellomledere – og gi dem utviklingsmuligheter.

Vi slår sammen operative datterselskaper på boligutleie, vaktmester- og håndverkstjenester, for å legge til rette for bedre drift.

I løpet av 2014 blir tidligere Follo Boligbyggelag, med ca. 7 500 boliger, «innpostert», det vil si at all forvaltningsvirsomhet av boligselskaper i Usbl er på felles dataplattform.

Sist, men ikke minst vil kultur- og samarbeidsprosjektet vårt «samarbeid på tvers» videreføres med full kraft inn i 2014 – noe som skal gi Usbl økt konkurransekraft framover.

Geir-Ove Skogø
adm. dir.

 **VARDENTOPPEN, NESODDEN**

Boligtype: Leilighet
Eieform: Boligsameie
Antall enheter: 125
www.vardentoppen.no



Styrets beretning 2013

VIRKSOMHETEN

Usbl er et boligbyggelag med bred boligkompetanse. Boligbyggelaget skaper verdier gjennom å bygge og forvalte boliger, og ved å tilby fordeler til medlemmer og andre kunder.

Usbl har gjennom syv fusjoner de siste seks årene etablert en organisasjon som både kan bygge og tilby forvaltning av boliger over store deler av Østlandsområdet.

Vi bistår boligselskaper med økonomisk, teknisk og juridisk rådgivning samt driver eiendomsmeglervirksomhet. Vi har i dag virksomhet i Oslo, Ski, Askim, Nittedal, Lier, Horten, Holmestrand, Sandefjord og Lillehammer. I tillegg har vi et meglerkontor på Nesodden.

I 2013 arbeidet vi med å konsolidere virksomheten etter fusjonene. Hensikten har vært å ta ut synergier og få til en god integrasjon mellom de ulike selskapene. Dette er nødvendig for å bygge fremtidig konkurransekraft, og for å kunne gi et bedre tilbud til Usbl's medlemmer og forvaltningskunder.

Usbl omorganiserte virksomheten i 2013, og delte forvaltningsvirksomheten inn i to regioner; Vest og Øst. Toppledergruppen fikk ny sammensetning og ble redusert i størrelse. Det ble startet opp lederutvikling for topp- og mellomledelse, samt etablert fagansvarlige for Usbl's fagområder.

Det ble satt i gang et prosjekt kalt «samarbeid på tvers» for å sette fokus på at vi er en del av et fellesskap. Dette innebærer fokus på felles arbeidsprosesser, rutiner og malverk, samt å bygge en felles kultur i hele Usbl. Denne type kulturbygging tar tid og krever engasjement fra alle ansatte.

For Usbl er det viktig å beholde den lokale og nære kontakten med med-

lemmer og forvaltningskunder. Dette vil fortsatt være prioritert.

Et fallende boligmarked, spesielt i annet halvår 2013, har medført at enkelte boligprosjekter har fått en forsinket eller utsatt oppstart. Dette kan fortsette i 2014 dersom boligmarkedet fortsetter å være svakt.

Usbl vil fortsatt ha oppmerksomhet rettet mot vekst i virksomheten. Organisk vekst er viktig, men også vekst via fusjoner, dersom det er økonomisk og strategisk riktig. Der det kan styrke utviklingen i den samlede organisasjonen, vil vi fortsatt være en deltaker i strukturendringene innenfor boligsamvirket, som vi forventer vil fortsette.

BOLIGFORVALTNING

Usbl hadde ved årsskiftet 46 470 boliger under forvaltning, fordelt på 1 230 boligselskaper. Netto vekst av boliger til forvaltning var på nærmere 2 000 boliger i 2013. I 2013 kjøpte Usbl Heba Forvaltning AS, det innebærer en økning på ytterligere 1 200 boliger til forvaltning. Oppkjøpet har virkning fra 2014.

I 2013 har vi fokusert på å legge til rette for synergier gjennom en rekke samordningsprosjekter. Hovedfokuset er å levere våre produkter og tjenester mest mulig effektivt og ensartet. I løpet av året har vi gjennomført en større omorganisering hvor det har blitt utpekt egne fagansvarlige på tvers av selskapet, med ansvar for forvaltning, regnskap, forsikring og tekniske tjenester. Omorganiseringen har vært spesielt omfattende i Oslo. Det er etablert egne team med rådgivere og regnskapsansvarlige som har felles ansvar for en definert kundeportefølje. Dette sikrer mindre sårbarhet ved sykdom og ferie og bidrar til økt kompetanse.

Vi har i 2013 hatt økt fokus på kurs og

opplæring for våre kunder. Gjennom året har det vært stor aktivitet mot forvaltningskundene med ulike temakvelder, frokostmøter og kurs i alle områdene der Usbl er representert. Hvert år arrangerer Usbl i tillegg en konferanse for tillitsvalgte i forvaltede boligselskaper, noe som gir deltakerne nyttig hjelp i styrearbeidet. Boligjus, skadeforebygging og regnskap/økonomi var blant temaene i 2013. Tilbakemeldingene fra de over 300 deltakerne var at de har stor nytte av denne type arrangementer.

Portalen, som er et web-basert verktøy for styrene i forvaltede boligselskaper, er det viktigste bindeleddet mellom boligselskapene og forvaltningsavdelingene i Usbl. Det er i 2013 gjennomført en rekke aktiviteter for å øke bruken av dette verktøyet.

Usbl er autorisert som regnskapsførererselskap med konsesjon og tilsyn fra Finanstilsynet. Vi er underlagt lovkrav som skal sikre at våre kunder får levert regnskap av god kvalitet og i henhold til gjeldende lovverk. Dette betyr blant annet at våre autoriserte regnskapsførere følger et pliktig program for å holde seg faglig oppdatert. I 2013 har NARF (Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening) gjennomført kvalitetskontroll av våre kontorer i Horten og Lier. Begge kontorene bestod kontrollen uten anmerkninger.

BOLIGBYGGING

• Tomtekjøp

Usbl eier ved årsskiftet tomter som gir plass til rundt 1 500 boliger, derav tomter til rundt 750 boliger som ene-eier og rundt 750 i samarbeidsprosjekter. Tomtene har forskjellig realiseringsstidspunkt, og i 2013 har vi hatt fokus på å utvikle de tomtene vi har i tomtbanken.

• Salg

Usbl er involvert i prosjekter hvor totalt 131 boliger har blitt solgt i 2013. Det ble lagt ut 169 nye boliger for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer. I tillegg ble det lagt ut 110 boliger for salg i Sørenga-prosjektet trinn 6, i Oslo, hvor Usbl eier 26 %.

Den generelle trenden i det norske boligmarkedet, og spesielt boligmarkedet i Oslo-regionen, har også gjenspeilet seg i Usbl's prosjekter. Omsetningshastigheten har i 2. halvår 2013 vært betydelig lavere enn tidligere. Flere prosjekter trenger derfor mer tid før byggingen kan settes i gang. Det gjelder spesielt vårt prosjekt på Solheimstunet i Lørenskog med 205 leiligheter.

Høsten 2013 la vi det første salgstrinnet i vårt nye rekkehusfelt, Nordbygrenda i Lørenskog med totalt 72 hus, ut for salg. Vårt prosjekt Kamfjordhagen i Sandefjord med åtte leiligheter hadde både salgs- og byggestart i 2013.

• Byggestart/under bygging

I 2013 ble det startet bygging av 124 boliger i prosjekter hvor Usbl er hel- eller deleier. I tillegg ble det startet bygging av 60 student- og elevhybler på Lillehammer.

På Hektnerhagan i Rælingen realiserer vi et rekkehusfelt med 29 hus og har kommet langt med utvikling av neste felt, Hektner toppen med 17 hus. Usbl startet også flere rekkehusprosjekter i Vestfold, der blant annet Gløersen borettslag i Horten og Hunsrøds kogen i Sandefjord er under bygging. Prosjektet Hotellkvartalet med 52 leiligheter rett ved Ås stasjon er under bygging og ferdigstilles i 2014.

I tillegg er Usbl's tidligere hovedkontor i Storgata i Oslo under ombygging til utleieboliger. I regi av Usbl Eiendom AS rehabiliteres Storgata 49 og Osterhaus gate 2. Sammen med nybygget i Storgata 47 blir det i dette kvartalet 45 utleieboliger og fem næringslokaler.

• Ferdigstilt

I 2013 ferdigstilte Usbl 326 boliger, hvorav 251 boliger var organisert i samarbeidsprosjekter med andre utbyggere.

Sentralt i Holmestrand har vi ferdigstilt prosjektet Bekkegaten. Vårt første prosjekt i Usbl-regi i byen, med totalt 27 leiligheter. Bekkegaten ble ferdigstilt i desember 2013 og ved årsskiftet var 14 av totalt 27 leiligheter solgt. Ytterligere fire leiligheter

er solgt hittil i 2014.

På Årvoll i Oslo ble det bygget 39 leiligheter fordelt på tre blokker på toppen av et nytt kjøpesenter. Beboerne flyttet inn i lettstelte leiligheter med god tilgang til både byen og Marka. Ved ferdigstilling av prosjektet var det to usolgte leiligheter. Innflytting var i desember 2013.

På Gløersen i Horten ble det ferdigstilt seks rekkehus i trinn 1 av utbyggingen, og kjøperne har flyttet inn. På Hunsrød i Sandefjord ble det ferdigstilt åtte boliger hvor alle kjøpere har flyttet inn.

På Sørenga ble trinn 3 med 127 leiligheter ferdigstilt i begynnelsen av året, og trinn 4 med 118 leiligheter ble ferdigstilt i slutten av 2013. Ved årsslutt var 453 boliger av totalt 744 boliger i Sørenga-prosjektet ferdigstilt. Av disse var seks usolgt.

Samlet var det 16 ferdigstilte leiligheter i andre prosjekter enn Sørenga som ikke var solgt ved årsslutt.

• Under utvikling

Usbl planlegger flere nye prosjekter som er i forskjellige faser av prosjektutviklingen.

Regulerings- og rammesøknadsprosesser krever i mange tilfeller mye tid og er utfordrende i forhold til ønsket framdrift. Usbl legger stor vekt på å utarbeide gode planer og rammesøknader i samarbeid med anerkjente arkitekter.

Vårt prosjekt Ranviksvingen i Sandefjord med 17 leiligheter, ble ferdigutviklet i 2013 og vil ha salgsstart i begynnelsen av 2014. Prosjektet Vardentoppen, beliggende på en flott utsiktstomt på Nesodden, med totalt 120 leiligheter, vil ha salgsstart for første byggetrinn med 39 leiligheter våren 2014.

• Prosjektstyring

Prosjektstyringen skjer hovedsakelig fra våre kontorer i Oslo og Vestfold, men vi har også prosjektaktiviteter på Lillehammer og i Ski. Prosjektstyringen skjer i henhold til Usbl's prosjekthåndbok for nye boliger, som inneholder retningslinjer for blant annet rapportering, rutiner og avtaleverk. Dette viktige styringsverktøyet oppdateres løpende. Usbl er medlem av Grønn Byggallianse, og legger vekt på å utvikle og bygge miljøvennlige boliger med god energiøkonomi.

MEDLEMMER

I 2013 har Usbl hatt en svak netto medlemsvekst. Brutto fikk vi 4 350 nye medlemmer, men opprydning i medlemsdatabasen etter siste års fusjoner sammen med andelen utmeldte, resulterte i at nettovæksten på nye medlemmer ble på 578. Ved årsskiftet hadde Usbl totalt 87 868 medlemmer.

Vi har gjennom året hatt fokus på å forbedre medlemskommunikasjonen, slik at Usbl's medlemmer opplever en økt verdi ved å være medlem, samtidig som vi fremstår som attraktive for potensielle medlemmer.

Våre viktigste kanaler i medlemskommunikasjonen i 2013 har vært medlemsbladet Usbl-Nytt som ble utgitt seks ganger med et opplag på 82 000, elektroniske nyhetsbrev til ca. 38 000 medlemmer hver måned, Usbl's hjemmeside og tilstedeværelse i sosiale medier. Vi vil også fremover arbeide for å fylle disse kanalene med relevant og godt innhold for medlemmene.

Våre medlemmer har i dag tilgang til 72 000 boliger hvor forkjøpsretten kan benyttes. Dette inkluderer forkjøpsrett i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø/Harstad og Tromsø gjennom Storbysamarbeidet, som er et samarbeid mellom flere store boligbyggelag i Norge. Forkjøpsretten er vår viktigste medlemsfordel og benyttes ofte.

JURIDISKE TJENESTER

Advokatkontoret i Usbl har tre advokater, og oppdragsmengden har vært økende i 2013. Våre advokater har spesialkompetanse innen bolig- og eiendomsrett, og har bred erfaring fra både privat og offentlig sektor. Avdelingen yter primært bistand til egen organisasjon, styrene hos forvaltningskunder av Usbl, samt til Usbl's medlemmer.

TEKNISKE TJENESTER

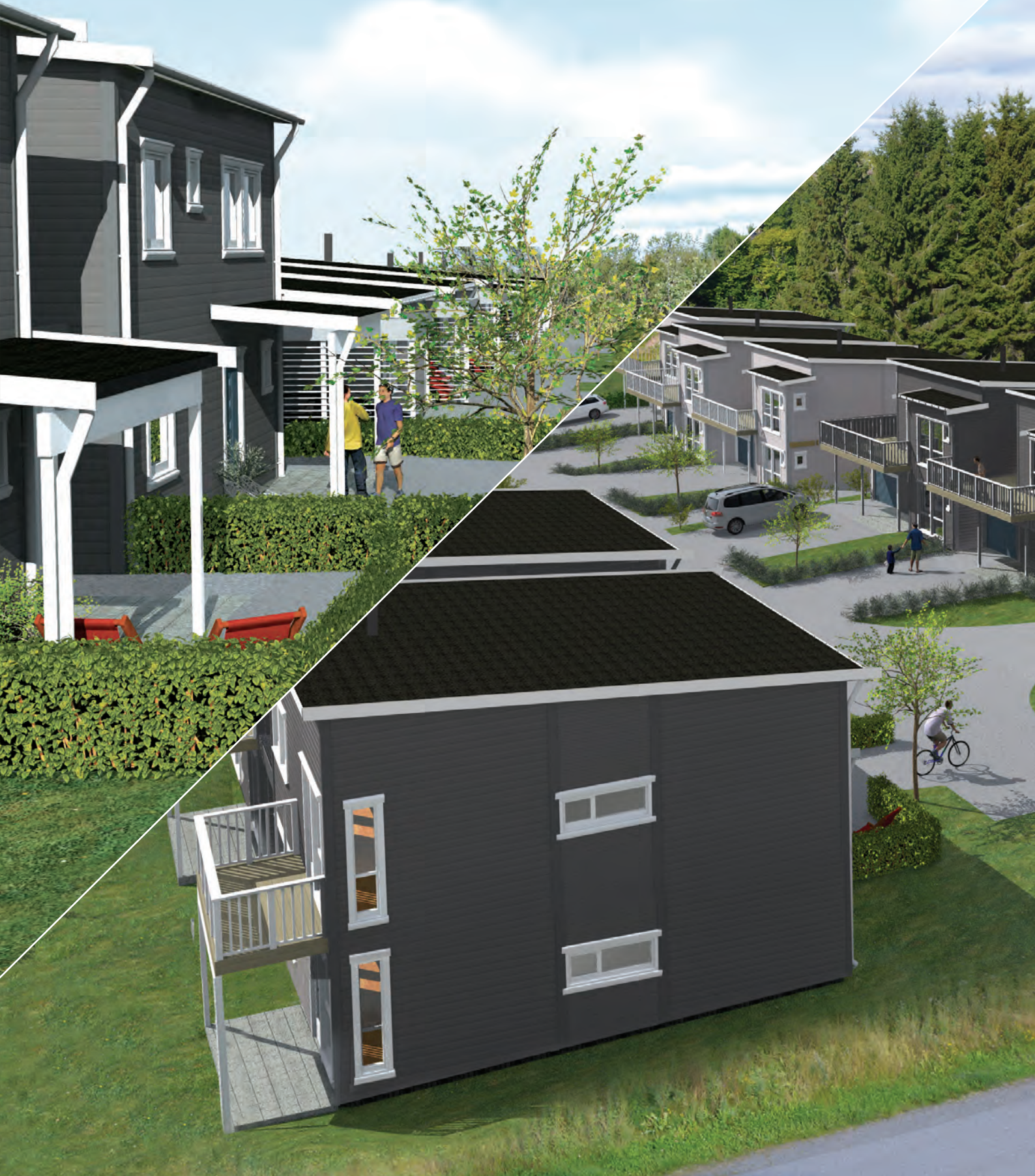
Usbl leverer tekniske tjenester innenfor ombygging og rehabilitering, byggetekniske tjenester som vedlikeholdsplanlegging og HMS-arbeid, samt forsikring- og skadehåndtering.

Ved årsskiftet 2013 hadde vi 24 ansatte med ingeniør- og/eller håndverksmesterbakgrunn. Disse er lokalisert i Sandefjord, Horten, Lier, Follo, Lillehammer og Oslo. Kundene er i hovedsak boligselskaper.

I tillegg til gjennomføring av en rekke

RANVIKSVINGEN, SANDEFJORD

Boligtype: Rekkehus og 4-mannsbolig
Eieform: Borettslag
Antall enheter: 17
www.ranviksvingen.no



byggeprosjekter, har det vært nedlagt mye arbeid relatert til kompetanseutvikling innenfor tekniske tjenester. Bevar Vedlikehold, en vedlikeholdsplan for bygninger, som tidligere ble levert i papirform, er nå overført til en web-basert løsning. Løsningen er levert av Usbl's datterselskap Buildit AS.

Usbl har i 2013 fått byggt teknisk godkjenning for områdene Ansvarlig søker, Ansvarlig prosjekterende og Ansvarlig kontrollerende fra Direktorat for Byggkvalitet. Dette innebærer at vi kan påta oss disse ansvarsrollene i byggesaker.

Usbl tilbyr vaktmester- og håndverks-tjenester gjennom to datterselskaper, Usbl Assistanse AS og Usbl Boservice AS. Usbl Assistanse leverer vaktmestertjenester til forvaltningskunder i Nittedal og Oslo. Usbl Boservice AS leverer vaktmestertjenester og håndverkstjenester til forvaltningskunder i Sandefjord, Horten og Holmestrand. I Follo har det vært ansatt to vaktmestere direkte i boligbyggelaget i 2013. Vaktmestertjenestene i Usbl er besluttet samlet i ett felles selskap fra mars 2014.

EIENDOMSMEGLERVIRKSOMHETEN

Usbl er engasjert i eiendomsmegling, gjennom eierskap i datterselskapet Usbl Garanti Eiendomsmegling AS med kontorer i Horten, Holmestrand, Sandefjord, Lier og Lillehammer.

Avdelingen i Lier ble i 2013 overført fra Boligbyggelaget Usbl til Usbl Garanti Eiendomsmegling AS. Selskapets avdeling på Gjøvik ble i løpet av 2013 solgt til Gjøvik og Omegn Boligbyggelag. Selskapet eies etter dette 100 % av Usbl. Etter fusjonen med Follo Boligbyggelag i 2012 har vi også meglerkontor på Nesodden og i Askim som drives i egne AS, og som er en del av Garantikjeden.

Selskapet Garanti Oppgjør AS ble etablert i 2012 for å håndtere oppgjør ved eiendomssalg for egne og eksterne Garantikontorer. Selskapet kom i ordinær drift i 2013.

I Oslo driver ikke Usbl egen meglervirksomhet, men tilbyr dette gjennom en samarbeidsavtale med EiendomsMegler 1.

UTLEIEVIRKSOMHETEN

Usbl eier 480 utleieleiligheter gjennom selskapene Usbl Eiendom AS og Usbl Utleieboliger AS. Foruten Oslo (359 leiligheter) og Skedsmo (33 leiligheter) har Usbl Eiendom AS 89 leiligheter og rekke-

hus fordelt på 6 kommuner i Folloområdet.

I tillegg eier Usbl Eiendom og Utleie AS 29 leiligheter i ulike borettslag, hovedsakelig i Oslo. Leilighetene eies der Usbl har bistått beboere med å etablere borettslag og utøve kommunal forkjøpsrett i utleiegårder som legges ut for salg. Leilighetene selges så snart det er kontraktsmessig anledning til det. I 2013 ble det solgt seks slike leiligheter.

Foruten nevnte leiligheter eier Usbl Eiendom og Utleie AS også bygningen som rommer Ammerudlunden Sykehjem og Grorud legesenter. I tillegg eier vi fire utleieboliger på Lillehammer.

Markedet for utleieboliger i Oslo har vært godt i mange år. I 2013 gjorde redusert etterspørsel seg gjeldende, og det krevde større ressursinnsats for å få leid ut enkelte leiligheter. Vi har satt i gang et omfattende vedlikeholdsprogram på mange av våre utleieboliger, og har tro på at dette vil gjøre leilighetene mer attraktive på leiemarkedet i tiden fremover. Innsatsen på dette området har vært stor i 2013 og vil være det i de nærmeste årene. Ledigheten i våre utleieboliger er svært lav.

Byggeprosjektet i våre tidligere kontorlokaler i Storgata 49 ventes ferdigstilt i 2014. Prosjektet omfatter 45 utleieleiligheter og fem næringslokaler.

Det vil være et satsningsområde for Usbl å øke tilbudet av utleieboliger de neste årene.

ANSATTE OG ADMINISTRASJON

Ved årsskiftet hadde Usbl totalt 255 ansatte (246,9 årsverk). Av disse var 189 ansatt i Boligbyggelaget Usbl og 66 ansatt i ulike heleide datterselskaper.

• Sykefravær

Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 5,5 %, hvorav 2,1 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenligning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2012 på 4,7 %).

Sykefraværet i boligbyggelaget har vært på 4,7 %, mot 4,2 % i 2012. Sykefraværet blant kvinner var på 5,9 % (5,4 % i 2012), mens det blant menn var på 5,1 % (3,6 % i 2012).

• Miljø

Usbl er en IA-bedrift (Inkluderende Arbeidsliv). Det har i 2013 vært ett tilfelle der en ansatt har vært utsatt for en yrkesulykke. Usbl driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø. Det vises forøvrig til avsnittet om Prosjektstyring.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

Usbl's styre består av fem kvinner og fem menn. Av disse er fire kvinner og fire menn valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er mann.

Ledergruppen besto ved årsskiftet av tre kvinner og seks menn. Totalt er det 31 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, hvorav 12 (39 %) er kvinner og 19 (61 %) er menn. Av Usbl-gruppens ansatte er 50 % kvinner og 50 % menn. I boligbyggelaget er det 56 % kvinner og 44 % menn.

De ansatte i Usbl representerer ulike fagområder. Dette bidrar til et faglig mangfold som er positivt og utviklende for bedriften. Aldersspredningen i selskapet er også god, og gjennomsnittsalderen er 45 år.

Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

DATTERSELSKAPER

Innenfor Usbl-gruppen er det 28 datterselskaper eid av Boligbyggelaget Usbl eller andre datterselskaper. Fullstendig oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper framgår av note 1 i regnskapet.

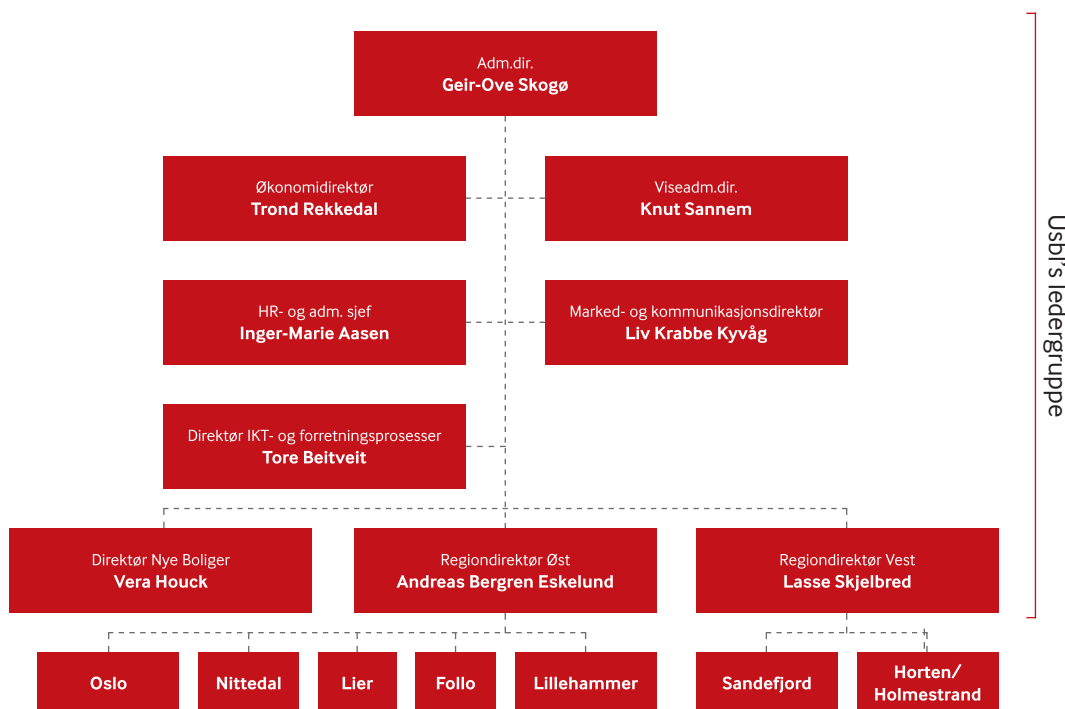
REGNSKAPET

• Resultat boligbyggelaget

Usbl hadde i 2013 et resultat før skatt på 6,2 millioner kroner sammenlignet med 98,5 millioner kroner året før. Resultat etter skatt ble 7,4 millioner kroner sammenlignet med 80,2 millioner kroner i 2012.

Totale driftsinntekter i boligbyggelaget ble 209,2 millioner kroner, som tilsvarer en økning på 0,3 millioner kroner sammenlignet med 2012. I 2013 ble eiendomsmeglingen i Lier overført til Usbl Garanti Eiendomsmegling AS.

Usbl's organisasjonskart



Dette gav et inntektsbortfall i boligbyggelaget på 7,8 millioner kroner i 2013 sammenlignet med 2012.

Totale driftskostnader var 242 millioner kroner i 2013. Dette var en økning på 12 millioner kroner i forhold til året før. I 2012 ble kostnadene redusert ved inngang på en tidligere nedskrevet konsernintern fordring med 12,9 millioner kroner. Bortfallet av kostnader knyttet til eiendomsmeglingen i Lier var ca. 6,5 millioner kroner i 2013. Justert for disse forholdene og engangskostnader på totalt 11,7 millioner kroner i 2013, relatert til bytte av IT-systemer i Follo/Østfold og bemanningsreduksjoner, var det en underliggende kostnadsreduksjon på 6 millioner kroner tilsvarende 2,5 %.

Resultat fra salg av boligprosjekter var 6,5 millioner kroner, sammenlignet med et negativt bidrag på 6 millioner kroner året før. Resultat fra prosjekter i 2012 stammer fra salg av tomt innen konsern, mens negativt resultat i 2012 var kostnader for prosjektutvikling som utgiftføres frem til byggestart.

Netto finansinntekter ble 32,6 millioner kroner mot 125,6 millioner kroner i 2012, da det ble mottatt 72,8 millioner kroner

i konsernbidrag. Utbytte fra tilknyttede selskaper var 15,0 millioner kroner lavere enn året før, og skyldes redusert resultat fra utbyggingen på Sørenga.

Netto resultat av finansvirksomhetens verdipapirplasseringer var godt i 2013 og tilnærmet på samme nivå som i 2012.

• Resultat Usbl-gruppen

Usbl-gruppen hadde i 2013 et resultat før skatt på 5,3 millioner kroner, sammenlignet med et overskudd på 100,9 millioner kroner året før. Etter skatt ble underskuddet 14,6 millioner kroner, sammenlignet med et overskudd på 52,1 millioner kroner i 2012. Resultatsvekkelsen fra 2012 til 2013 skyldes i hovedsak svakere resultat fra boligprosjekter og fornyelser av kjøkken og bad i våre utleieboliger. Det er i 2013 tatt kostnader på 11,7 millioner kroner for strukturelle endringer og omstillinger knyttet til samordning av IKT-systemer og bemanning. Usbl-gruppen hadde i 2012 også en betydelig engangsgjenvinst ved salg av en eiendom.

Usbl-gruppen hadde i 2013 samlede driftsinntekter på 345,0 millioner kroner, som er en reduksjon på 38,7 millioner kroner sammenlignet med 2012.

Nedgangen i inntekter var hovedsakelig knyttet til eiendomsmegling med 9,8 millioner kroner og gevinst ved salg av eiendom med 31,5 millioner kroner i 2012. Driftskostnader var totalt på 367,4 millioner kroner, som er en økning på 2,8 millioner kroner i forhold til fjoråret.

Justert for engangseffekter på 11,7 millioner kroner, var det kostnadsreduksjon fra 2012 til 2013. Dette må sees i sammenheng med lavere aktivitet i eiendomsmeglingen enn året før.

Netto prosjektresultat i egne boligprosjekter ble 27,1 millioner kroner i 2013 mot 30,7 millioner kroner året før.

Netto finansposter i Usbl-gruppen var 0,6 millioner kroner, som er 50,5 lavere enn året før. Resultatsvekkelsen skyldes i hovedsak redusert bidrag fra boligprosjekter i tilknyttede selskaper.

• Balansen

Boligbyggelaget Usbl hadde per 31.12.2013 samlede eiendeler på 1 454,4 millioner kroner. Dette er en økning på 124,9 millioner kroner sammenlignet med samme tidspunkt året før. Økningen er knyttet til økte investeringer i datterselskaper, som i

hovedsak er et resultat av konvertering av lån til aksjer i datterselskaper. Bankinnskudd økte med 55,2 millioner kroner.

Innskudd fra forvaltede boligselskaper økte med 71,9 millioner kroner til 778,1 millioner. Innskuddene er sikret ved bankgaranti fra DNB i henhold til lov.

Med de foreslåtte disposisjoner har Boligbyggelaget Usbl en bokført egenkapital på 469,5 millioner kroner, som er en økning på 5,9 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 32 % mot 35 % året før.

Usbl-gruppen hadde samlede eien- deler på 2 379,4 millioner kroner. Dette er en økning på 229,8 millioner kroner. Økningen er knyttet til aksjer i tilknyttede selskaper, boligprosjekter under utførelse og kortsiktige fordringer på eiendoms- meglere og boligselskaper, i forbindelse med ferdigstilte prosjekter.

Bokført egenkapital i Usbl-gruppen var per 31.12.2013 på 559,6 millioner kroner, som er en reduksjon på 38,9 millioner kroner fra 31.12.2012. Egenkapital- andelen i gruppen per 31.12.2013 er 23,5 %. Etter styrets vurdering er det betydelige merverdier i gruppens egne eiendommer i forhold til bokførte verdier, basert på historisk kostpris. Dette baseres på årlige verdivurderinger av eien- dommene, foretatt av uavhengig ekstern part.

• Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har innskudd i Usbl på gode vilkår. Innskuddene har i 2013 variert fra 650 millioner kroner til ca. 800 millioner kroner ved utgangen av året. Innskuddene er, i henhold til lov, sikret ved garanti fra Den Norske Bank. Innskuddene plasseres sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet i henhold til egen plasseringsinstruks.

Plasseringsinstruksen og strategi regulerer risiko gjennom grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivklasser. Plasseringsinstruksen regulerer også rente- og kredittrisiko for investeringer i obligasjonsmarkedet, samt valutarisiko. Plasseringsinstruksen og strategi revideres årlig.

Ved utgangen av 2013 var plasseringene fordelt med ca. 15 % i aksje- markedet, 53 % i obligasjonsmarkedet og 32 % i pengemarked og bankinnskudd. Investeringer i norske obligasjoner og obligasjonsfond er i hovedsak børsnoterte

obligasjoner.

Det er knyttet markedsrisiko, renterisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko til disse plasseringene. Det plasseres i hovedsak i fond, norske og globale, slik at det er god spredning av risiko og god likviditet. Den finansielle risikoen er knyttet til boligbyg- gelagets egen inntjening og likviditet.

Usbl-gruppens egne likvide midler utgjorde ved årsskiftet 35 millioner kroner. Nye skatteregler, som begrenser fra- dragsrett for rentekostnader som anses som konserninterne, krever mer likviditet inn i boligprosjekter. Det er iverksatt tiltak for å styrke likviditeten.

Usbl-gruppen har langsiktig gjeld knyttet til egen eiendomsmasse. Den er i hovedsak bundet med fast rente i Husbanken. Usbl-gruppen har totalt et lavt nivå på langsiktig gjeld, både i forhold til bokførte og markedsmessige verdier.

• Annen risiko

Usbl's vesentligste risiko er knyttet til bygging og salg av nye boliger. I løpet av 2013 har markedet for nye boliger endret seg sammenlignet med tidligere år. Etterspørselen etter nye boliger, spesielt i forhåndsalgsfasen var synkende sent på våren, og denne tendensen forsterket seg utover høsten. Dette har medført utsatt byggestart og reforhandlinger av entrepriser i noen prosjekter. Framover vil denne risikoen i første rekke være knyttet til hvorvidt oppbremsingen i nyboligsalget fortsetter utover i 2014. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men hovedregelen er når minimum 50 % av boligene er solgt.

Generelt er det fortsatt en befolknings- vekst i urbane strøk i Norge og det for- ventes befolkningsvekst der Usbl har sin hovedaktivitet i årene som kommer.

• Disponering av årets resultat

Overskuddet i Boligbyggelaget Usbl på 7 379 000 kroner foreslås disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital:
kr 4 879 000

Overføres til miljøfond:
kr 2 500 000

Selskapets regnskap er avlagt under for- utsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et

rettvisende bilde av resultat og stilling per 31.12.13.

VEIEN VIDERE

Styret er av den oppfatning at Usbl har et godt grunnlag for å møte nye utfordringer.

Det forventes at 2014 vil være et ut- fordrende år i lys av et fallende bolig- marked i annen halvdel av 2013. Det må forventes at denne utviklingen fortsetter inn i 2014 og kan medføre oppbremsing av byggevirksomheten.

Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekter medfører risiko og dermed behov for egenkapital. I arbeidet med å skaffe tomtereserver og utvikle og gjennomføre byggeprosjekter er størrelse og kapitalstyrke av betydning. Usbl har nå en tomtebank som vil muliggjøre økt utbyggingstakt i årene framover, men det forutsetter at markedet åpner for en slik utvikling.

Strukturen innenfor boligsamvirket er i endring. Den generelle samfunns- utviklingen med økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene, samt høyere krav til egenkapital fra bankene, gir behov for større enheter. Dette har medført en betydelig reduksjon i antall boligbyggelag i Norge.

Styret ser det som viktig å sikre at hele organisasjonen nå utnytter mulighetene for effektivisering etter syv fusjoner de senere årene. Fra 3. kvartal 2014 vil virksomheten i Follo være på samme dataplattform som resten av Usbl. Stordriftsfordeler gjør det mulig å tilby de ansatte sterke fagmiljøer og kompetan- seutvikling, samt kundene bedre tjenester til rett pris. For å bidra til dette vil det være viktig å videreutvikle en felles bedrifts- kultur. Dette arbeidet er godt i gang gjennom prosjektet «samarbeid på tvers».

Samtidig vil Usbl, der det er organ- isatorisk og økonomisk riktig, fortsatt være en deltaker i den konsolideringen som pågår innenfor boligsamvirket.

Det er viktig for Usbl å fremstå som en attraktiv arbeidsgiver og sikre seg ansatte med god og riktig kompetanse, til nytte for medlemmene og forvaltningskundene. Satsing på kompetanse og medarbeider- utvikling er sentralt for å bygge konkurransekraft.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2013.



STYRET I USBL

Foran fra venstre: styremedlemmene Trude Johnsen, Tone Ytterhaug, Lilly Røv (ansattes representant) og Evelyn Marie Raknerud. Bak fra venstre: styremedlemmene Harald Røed (ansattes representant) og Trygve Einerkjær, styreleder Knut J. Utvik, adm.dir. Geir-Ove Skogø og styremedlem Per Øivind Skard. Nestleder i styret, Ove Revhaug, var ikke til stede da bildet ble tatt.

Oslo, den 20. mars 2014

Knut J Utvik
Styreleder

Ole Revhaug
Nestleder

Per Øivind Skard
Styremedlem

Trygve Einerkjær
Styremedlem

Harald Røed
Styremedlem

Lilly Røv
Styremedlem

Tone Ytterhaug
Styremedlem

Trude Johnsen
Styremedlem

Evelyn Marie Raknerud
Styremedlem

Geir-Ove Skogø
Adm.dir.



NORDBYGRENDA, FJELLHAMAR

Boligtype: Rekkehus

Eieform: Borettslag

Antall enheter: 72

www.nordbygrenda.no



Virksomhetsbeskrivelse

Boligbyggelaget Usbl er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte. Dessuten skal Usbl forvalte boliger for andelseierne. Usbl ble stiftet i 1948 og har vært en aktiv boligbygger og boligforvalter i mer enn 65 år.

Som samvirkeforetak er vi ikke til salg. Det bidrar til stabilitet og langsiktighet i virksomheten. Overskudd i driften blir værende i virksomheten, og kan i sin helhet brukes til videre utvikling og investering.

Flere fusjoner har bidratt til at Usbl har virksomhet i mange kommuner på Østlandet og vi hadde ved utgangen av 2013 255 ansatte, fordelt på kontorer i Oslo, Sandefjord, Horten, Holmestrand, Lier, Nittedal, Lillehammer, Ski og Askim, samt et meglerkontor på Nesodden.

Fusjonene må sees i lys av den generelle samfunnsutviklingen, med behov for effektivisering, økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene blant annet innenfor områder som eiendomsmegling, regnskapsføring, nybygging og teknisk sektor. Det har også kommet høyere krav til å ta risiko ved nybygging. Både selve markedsrisikoen og risiko knyttet til feilfri levering av boligene stiller betydelige krav til å besitte kompetanse og egenkapital.

Byggevirksomheten er sentral for oss

i Usbl. Vi bygger boliger i et langsiktig perspektiv, og legger stor vekt på å tilby våre medlemmer boliger med varig verdi. Som boligbyggelag beliggende i det sentrale Østlandsområdet, har vi en viktig rolle i forhold til en forventet befolkningsvekst.

Som boligforvalter er vi landets nest største. Vi ser dette som et viktig virkefelt. Ikke bare via egne nye byggeprosjekter, men også for andre boligselskaper som ønsker en trygg og god forvaltning. Usbl var ved utgangen av 2013 forretningsfører for 1 230 boligselskaper, og vårt mål er å gi boligselskapene en enkel, trygg og helhetlig støtte til styrearbeidet. Å være forretningsfører innebærer å ha den riktige kompetansen og tilby de riktige tjenestene. Vi må være tilgjengelige, kundeorienterte og leveringsdyktige. Derfor gir vi de tillitsvalgte i boligselskapene personlig oppfølging og skoling via kurs og seminarer.

Teknisk avdeling bistår boligselskapene med planlegging og gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering. Usbl har lang erfaring, og våre fagfolk bidrar til at prosjektene gjennomføres i samsvar med gjeldende forskrifter og overleveres med spesifisert kvalitet til avtalt tid og pris.

Usbl har utviklet et eget vedlikeholdsprogram for boligselskapene. Bevar Vedlikehold er et nettbasert verktøy for planlegging av vedlikeholdet, og gjør det

enkelt for boligselskapene å holde oversikt over oppgavene, når de skal utføres og til hvilken pris.

HMS-arbeidet er viktig og lovpålagt for styret i et boligselskap. Vi tilbyr derfor boligselskapene et eget web-basert verktøy for oppfølging av HMS-arbeidet.

Vi tilbyr også vaktmester- og håndverkertjenester, hvor hovedmålet er å gi et komplett tilbud i forbindelse med regelmessig tilsyn og løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer.

Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten til både nye og brukte boliger. Storbysamarbeidet med boligbyggelag i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø/Harstad og Tromsø gir forkjøpsretten en ny og viktig dimensjon. Samarbeidet gir våre medlemmer forkjøpsrett til nærmere 72 000 boliger i store deler av landet. Usbl har også mange andre medlemstilbud. Vi har blant annet lagt vekt på gode tilbud innenfor forsikring, finansiering og alarmtjenester.

Usbl eier mer enn 480 utleieboliger som våre medlemmer har fortrinnsrett på. De fleste ligger i Oslo, men vi har også leiligheter i Lillestrøm, Nittedal og Follo/Østfold. Vi planlegger å bygge flere utleieboliger de neste årene.

 **HEKTNERTOPPEN, RÆLINGEN**

Boligtype: Rekkehus
Eieform: Boligsameie
Antall enheter: 17
www.hektnertoppen.no



Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP
USBL KONSERN

Alle tall oppgis i hele tusen

2013	2012	DRIFTSINNTEKTER	NOTE	2013	2012
2 194	2 914	Leieinntekter		74 103	70 064
23 509	21 852	Medlemskontingent		23 509	21 852
84 964	75 224	Forretningsførerhonorar		77 102	71 456
-	7 836	Eiendomsmegling		35 969	45 810
38 494	40 282	Andre honorarinntekter		32 638	36 412
59 513	54 576	Gebyrer og øvrige driftsinntekter		97 478	102 449
504	6 189	Gevinst ved salg av eiendeler		4 192	35 678
209 178	208 873	Sum driftsinntekter		344 991	383 721
		DRIFTSKOSTNADER			
155 885	153 016	Personalkostnader	2	197 635	196 825
4 521	4 729	Varekjøp for videresalg		27 689	31 934
5 721	5 669	Avskrivninger	3	9 211	10 244
5 564	5 949	Honorarer og leiet hjelp	2	8 354	8 915
42 484	36 511	Kontorholdskostnader		56 424	54 196
15 605	16 880	Salgs- og markedsføringskostnader		23 073	22 497
11 129	14 502	Øvrige driftskostnader		17 796	20 805
880	1 083	Vedlikehold		24 070	14 435
243	-8 298	Tap på fordringer / tap i næring		3 121	4 772
242 032	230 041	Sum driftskostnader		367 373	364 623
-32 854	-21 168	NETTO DRIFTSRESULTAT FØR PROSJEKTER		-22 382	19 098
		PROSJEKTER			
6 479	-	Inntekter i prosjekter	1	237 813	279 032
22	5 957	Kostnader i prosjekter	1	210 745	248 349
6 457	-5 957	NETTO PROSJEKTRESULTAT		27 068	30 683
-26 397	-27 125	RESULTAT FØR FINANS		4 686	49 781
		FINANSPOSTER			
59 919	85 631	Finansinntekter		68 718	97 265
3 812	72 881	Mottatt konsernbidrag		-	-
63 731	158 512	Sum finansinntekter		68 718	97 265
31 089	32 885	Finanskostnader		68 116	46 125
31 089	32 885	Sum finanskostnader		68 116	46 125
32 642	125 627	Netto finansposter		602	51 140
6 245	98 502	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		5 288	100 921
-1 134	18 326	Skattekostnad	9	19 877	48 805
7 379	80 176	ÅRETS RESULTAT		-14 589	52 116

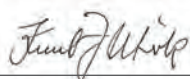
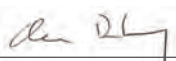
Balanse Boligbyggelaget Usbl

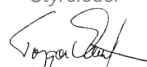
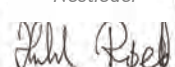
USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2013	2012	EIENDELER	NOTE	2013	2012
		ANLEGGSMIDLER			
		IMMATERIELLE EIENDELER			
12 034	14 787	Utsatt skattefordel	9	18 314	3 595
688	-	Goodwill	3	740	925
12 722	14 787	Sum immaterielle eiendeler		19 054	4 520
		VARIGE DRIFTSMIDLER:	3		
1 173	1 173	Tomter		124 738	129 321
25 709	21 545	Eiendom		475 418	444 422
8 754	16 065	Inventar/edb/biler etc.		31 397	35 870
35 636	38 783	Sum varige driftsmidler		631 553	609 613
		FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
353 640	163 038	Investering i datterselskap	4	-	-
54 843	29 170	Investering i aksjer og andeler	7	230 366	191 618
40 402	104 335	Langsiktig utlån og fordringer	5	28 241	31 931
448 885	296 543	Sum finansielle anleggsmidler		258 607	223 549
497 243	350 113	Sum anleggsmidler		909 214	837 682
		OMLØPSMIDLER			
30 047	71 831	Leiligheter i eget eie/prosjekter	6	438 774	410 963
		FORDRINGER			
15 555	15 220	Kundefordringer		22 081	26 164
118 873	142 556	Fordring på konsernselskap		-	-
11 045	10 974	Fordring på forvaltede selskap		4 893	10 653
11 815	26 299	Andre kortsiktige fordringer		184 656	78 612
157 288	195 049	Sum fordringer		211 630	115 429
		INVESTERINGER			
535 613	533 474	Kortsiktige finansinvesteringer	12	535 678	533 474
535 613	533 474	Sum investeringer		535 678	533 474
234 214	178 995	Kontanter og bankinnskudd	12	284 089	252 038
957 162	979 349	Sum omløpsmidler		1 470 171	1 311 904
1 454 405	1 329 462	SUM EIENDELER		2 379 386	2 149 585

Balanse Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2013	2012	EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2013	2012
		INNSKUTT EGENKAPITAL			
23 287	22 021	Andelskapital		23 287	22 021
1 850	1 850	Annen innskutt egenkapital		1 850	1 850
25 137	23 871	Sum innskutt egenkapital		25 137	23 871
		OPPTJENT EGENKAPITAL			
8 017	8 254	Bomiljøfond		8 017	8 254
436 333	431 467	Annen egenkapital		525 567	562 803
444 350	439 721	Sum opptjent egenkapital		533 584	571 057
-	-	Minoritetsinteresse		839	3 516
469 487	463 592	Sum egenkapital	8	559 560	598 444
		GJELD			
		LANGSIKTIG GJELD			
19 658	12 309	Pensjonsforpliktelser	2	19 866	12 596
-	-	Utsatt skatt	9	9 858	12 042
30 033	31 496	Pantelån		156 436	104 861
-	-	Husbanklån		323 117	352 028
-	-	Annen langsiktig gjeld		69 361	18 730
49 691	43 805	Sum langsiktig gjeld	10	578 638	500 257
		KORTSIKTIG GJELD			
46 475	6 860	Kassekreditt		46 475	6 860
-	-	Byggelån		244 664	151 922
14 269	11 552	Leverandørgjeld		38 563	51 241
2 008	1 498	Betalbare skatter	9	16 695	4 150
23 528	25 020	Skyldige offentlige avgifter m.m.		31 333	33 585
778 099	706 244	Gjeld til forvaltede selskap	11	778 099	706 244
70 848	70 890	Annen kortsiktig gjeld	13	85 359	96 883
935 227	822 064	Sum kortsiktig gjeld		1 241 188	1 050 885
984 918	865 869	Sum gjeld		1 819 826	1 551 142
1 454 405	1 329 462	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 379 386	2 149 585

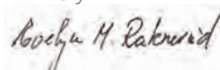
Oslo, den 20. mars 2014


Knut J Utvik
Styreleder

Ole Revhaug
Nestleder

Per Øivind Skard
Styremedlem

Trygve Einerkjær
Styremedlem

Harald Røed
Styremedlem

Lilly Røv
Styremedlem

Tone Ytterhaug
Styremedlem

Trude Johnsen
Styremedlem

Evelyn Marie Raknerud
Styremedlem

Geir-Ove Skogø
Adm.dir.

Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2013

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2013	2012		2013	2012
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
6 245	98 502	Resultat før skattekostnad	5 288	100 921
-1 498	-1 384	Periodens betalte skatt	-4 150	-3 829
-5	-5 371	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	-38	-34 860
-	-	Gevinst/tap ved avgang konsernselskap	-	-
5 721	5 669	Ordinære avskrivninger	9 211	10 244
-	-	Reklassifisering varige driftsmidler	-	-
-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	-	-
41 774	-32 662	Endring prosjekter	-27 811	-79 982
23 683	-106 445	Endring gjeld/fordringer konsern	-	-
-335	2 631	Endring kundefordringer	4 084	-3 762
2 717	-645	Endring leverandørgjeld	-12 678	32 071
65 741	-47 054	Endring andre tidsavgrensninger	21 553	-85 252
144 043	-86 759	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 541	-64 449
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
-	-5 747	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskaper	-	-149 714
-4 178	-1 776	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-45 625	-2 949
927	9 406	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	974	77 973
-216 275	-17 503	Endring i andre investeringer	-38 748	-51 690
-219 526	-15 620	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-83 399	-126 380
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
63 933	25 127	Endring i utlån	3 690	-19 209
-1 463	-8 193	Opptak/tilbakebetaling av lansiktig gjeld	73 295	94 042
71 855	77 168	Endring i gjeld til forvaltede selskap	71 855	77 168
-2 139	66 047	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-1 934	66 047
1 266	1 945	Endring i andelskapital	1 266	1 945
-13	21 593	Andre kapitalendringer, herunder ved fusjon/nye konsernselskaper	-25 444	42 951
-2 737	-1 476	Utdeling fra bomiljøfond	-2 737	-1 476
130 702	182 211	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	119 991	261 468
55 219	79 832	Netto endring i likvider i året	32 051	70 639
55 219	79 832	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	32 051	70 639
178 995	99 163	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.	252 038	181 399
234 214	178 995	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12.	284 089	252 038

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

VIKSOMHETSOMRÅDE

Virksomhetsområde for Usbl er det sentrale Østlandsområdet, innenfor bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom, hvor all omsetning genereres. Usbl er representert med kontor i Oslo, Nittedal, Lier, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Lillehammer, Ski, Askim og Nesodden.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Interne mellomværende, interntgevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klagt for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Aksjene i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAPER

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Eiendeler i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden. Andeler av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres per hovedgruppe i note til regnskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelets levetid.

ANLEGGSKONTRAKTER

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Den beregnes som pålydte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revideres løpende. Når det ikke er solgt boliger i prosjektet føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet. Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, det vil si i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert.

PENSJONER

Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgeberavgift på underfinanserte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger er årets bokførte kostnad lik innbetalt premie.

INNTEKTER

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

FINANSINVESTERINGER

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

SKATT

Skattene kostnadsføres når de påløper det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat.

KONSERN**Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet:**

Usbl Utbygging AS	100 %
Usbl Assistanse AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Oslo AS	100 %
Usbl Eiendom og Utleie AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Usbl Utleieboliger AS	100 %
Stølsli AS	50 %
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Torvet 6 AS	59 %
Bankløkka Eiendom AS	100 %
Usbl Eiendom Lillehammer AS	100 %
LOBB Utbygging AS	100 %
Hunnsrød Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97 %
Hems AS	80 %
Garanti Oppgjør AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Follo Boligselskap AS	100 %
Steinløkka AS	60 %
Sogsti Utvikling AS	100 %
ABS Eiendom AS	100 %
BuildIT AS	100 %
AS Årvollveien 15	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Solheimstunet Lørenskog AS	100 %
Ra-Gla Senteret DA	100 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Wessel Studio AS	50 %
Grefsenlyst AS	50 %
Gaustadveien AS	50 %
Sørenga Utvikling KS	26 %
Sørenga Utvikling AS	26 %
Grefsenkollveien 16 AS	33 %
Grefsenkollveien 16 KS	30 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Kongeveien Syd AS	25 %
Storgaten 1-3 Invest AS	25 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Brekkeveien 5 Bolig AS	50 %

Følgende selskaper er ikke tatt med da de anses som uvesentlig eller i midlertidig eie:

Kvartal 69 Sandefjord AS	30 %
Storbybolig AS	25 %
Bondegården Utbygging AS	20 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Midtibakken AS	50 %
Byala Eiendom AS	50 %
Kilehagen AS	50 %
Skolegaten 7 AS	34 %
BBL Finans AS	40 %
Drøbak Seniorbo AS	20 %

Investeringer i tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringen er vurdert etter andel av egenkapitalen, og resultatdelen inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet er investeringen vurdert til anskaffelseskost.

OFFENTLIGE TILSKUDD

Usbl konsernet har mottatt tilskudd til byggeprosjekter. Normalt er det knyttet betingelser til disse tilskuddene enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen benyttes eller leies ut til spesielle formål. Dersom Usbl konsernet anser det som sannsynlig at betingelsene ved tilskuddet blir oppfylt blir det foretatt en vurdering om tilskuddet skal klassifiseres som gjeld eller en reduksjon i anskaffelseskost for eiendommen. Ved avskrivbare eiendeler blir tilskudd ført som gjeld. Denne ble tidligere redusert hvert år med en andel tilsvarende avskrivning over økonomisk levetid. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

NOTE 2: PERSONALKOSTNADER

	Usbl 2013	Usbl 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Lønn	111 888	110 811	145 471	146 873
Arbeidsgiveravgift	16 729	15 641	21 910	21 070
Pensjonskostnader	16 044	15 508	17 752	16 956
Andre ytelser	11 224	11 055	12 501	11 926
Sum	155 885	153 015	197 635	196 826

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2013 var 188 i Usbl og 253 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - pensjonsforpliktelser.

Ytelse til ledende personer	2013	2012
Lønn administrerende direktør	2 035	1 933
Pensjonskostnader - avsetning vedrørende adm. direktør	2 827	4 380
Andre ytelser administrerende direktør	139	166
Styret i Usbl	1 125	929
Representantskapet i Usbl	283	249

Administrerende direktør har pensjonsalder 67 år, men har rett til å fratre sin stilling ved fylte 62 år etter nærmere avtale. Styret kan be administrerende direktør om å fratre etter fylte 62 år uten nærmere begrunnelse. Kostnader vedrørende førtidspensjonsavtale avsettes løpende i regnskapet. Utover dette er det ikke spesielle sluttavtaler, opsjoner eller bonusavtaler med styret i Usbl eller administrerende direktør. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til adm.direktør, ansatte, medlemmer av styret og representantskapet.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2013 utgjør kr 867 688 ekskl. mva. i Usbl og kr 2 028 682 ekskl. mva totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 354 971 eks. mva. i Usbl og kr 679 959 ekskl. mva. totalt i konsernet. Andre tjenester består blant annet av bistand ved fusjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har en innskuddsbasert og en ytelsesbasert pensjonsordning. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. Pensjonsordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand. Det er foretatt en vurdering av forpliktelsene ovenfor adm.dir. samt 6 øvrige ledende ansatte og sannsynlighet for dekning av forpliktelsene i de generelle ordningene. Basert på denne vurderingen er det innarbeidet en ytterligere forpliktelse knyttet til disse personene. Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 171 personer og tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

	2013	2012
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	9 728	7 239
Rentekostnad av forpliktelsen	1 582	3 063
Avkastning på pensjonsmidler	-1 406	-2 339
Administrasjonskostnader	254	487
Resultatført planendring	2 529	-31
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	1 245	3 429
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-	-
Resultatført andel aktuarielt tap/gevinst ved avkorting/oppgjør	-	-
Netto pensjonskostnad	13 932	11 848
Brutto pensjonsforpliktelser	89 261	74 022
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-59 341	-56 272
Ikke resultatført planendring	-	-
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst	-14 041	-8 306
Arbeidsgiveravgift	3 779	2 865
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	19 658	12 309
Overfinansierte sikrede ordninger	-4 682	-3 923
Forpliktelse usikrede ordninger	24 340	16 232
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	19 658	12 309
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	4,20%	4,20%
Forventet avkastning på fondsmidlene	4,00%	4,00%
Forventet lønnsøkning	3,50%	3,50%
Forventet G-regulering	3,25%	3,25%
Forventet regulering løpende pensjon	1,00%	1,00%
Arbeidsgiveravgift	14,10%	14,10%

NOTE 3: VARIGE DRIFTSMIDLER

Usbl morselskap	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.13	1 709	32 062	9 039	7 826	1 173	34 487	-	86 296
Tilgang 2013	731	2 206	-	492	-	49	700	4 178
Avgang 2013	-1 501	-	-	-	-	-	-	-1 501
Reklassifisering i forhold til 2012	-	-5 228	-	-	-	5 228	-	-
Anskaffelseskost 31.12.13	940	29 040	9 039	8 318	1 173	39 764	700	88 973
Akk. avskrivninger 01.01.13	630	23 442	6 482	4 017	-	12 942	-	47 514
Avskrivning 2013	185	2 007	2 216	188	-	1 112	12	5 721
Avgang 2013	-585	-	-	-	-	-	-	-585
Reklassifisering i forhold til 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Akk. avskrivning 31.12.13	230	25 449	8 698	4 205	-	14 054	12	52 650
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
BOKFØRT VERDI 31.12.13	709	3 590	341	4 113	1 173	25 709	688	36 324

Økonomisk levetid 5 år 5 år 3 år Avskrives over gjenværende leieperiode 10 - 80 år 5 år

Avskrivningsplan Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært

Usbl Konsern

Anskaffelseskost 01.01.13	6 501	34 989	9 227	7 826	129 320	560 167	925	748 955
Tilgang 2013	877	3 023	2 957	492	13 229	25 047	-	45 625
Avgang 2013	-1 701	-22	-	-	-216	658	-	-1 281
Reklassifisering i forhold til 2012	102	-5 515	-	17 419	-3 595	-8 590	-	-179
Anskaffelseskost 31.12.13	5 779	32 475	12 184	25 737	138 738	577 282	925	793 120
Akk. avskrivninger 01.01.13	4 190	25 039	6 619	4 017	1 760	96 794	-	138 419
Avskrivning 2013	668	2 452	2 406	188	-	3 312	185	9 211
Avgang 2013	-785	-8	-	-	-	-	-	-793
Reklassifisering i forhold til 2012	31	-41	-	2	-1 760	1 758	-	-10
Akk. avskrivning 31.12.13	4 104	27 442	9 025	4 207	-	101 864	185	146 827
Nedskrivning	-	-	-	-	14 000	-	-	14 000
BOKFØRT VERDI 31.12.13	1 675	5 033	3 159	21 530	124 738	475 418	740	632 293

Økonomisk levetid 5 år 5 år 3 år Avskrives over gjenværende leieperiode 10 - 80 år 5 år

Avskrivningsplan Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært Lineært

Goodwill er knyttet til kjøp av virksomhet fra ABS Eiendom AS.

NOTE 4: INVESTERING I DATTERSELSKAP

SELSKAP	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat 2013
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100 / 100	222 373	175 379	-40 937
Usbl Utleieboliger AS	2002	Oslo	100 / 100	9 770	57 073	5 223
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100 / 100	75 230	148 167	-1 328
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100 / 100	1 075	3 957	1 424
Usbl Eiendom Lillehammer AS	1975	Lillehammer	100 / 100	-	1 004	-108
LOBB Utbygging AS	1995	Lillehammer	100 / 100	1 045	975	-14
Stølsli AS	2006	Oslo	50/50	-	-1 881	-2 757
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	2006	Horten	91 / 91	1 815	4 126	205
Garanti Oppgjør AS	2012	Horten	100 / 100	1 100	1 100	-786
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Nesodden	100 / 100	837	1 167	-272
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	2007	Askim	100 / 100	114	1 424	491
Follo Boligselskap AS	1994	Ski	100 / 100	340	12 666	596
Steinløkka AS	2004	Son	60 / 60	60	410	442
Sogsti Utvikling AS	2007	Ski	100 / 100	-	74	-26
ABS Eiendom AS	2012	Oslo	100 / 100	1 200	877	602
BuildIT AS	2012	Oslo	100 / 100	6 125	5 309	-998
Usbl Boservice AS	1996	Horten	100 / 100	350	2 902	1 099
Torvet 6A AS	2005	Horten	59/59	-	841	-388
Solheimstunet Lørenskog AS	2013	Oslo	100/100	30 702	2 794	469
Usbl Assistanse AS	1999	Nittedal	100/100	1 505	2 465	525
				353 640	420 829	-36 538

EIET GJENNOM DATTERSELSKAPER

AS Årvoll Sentrum	1957	Oslo	98/98	-	-	-
AS Årvollveien 15	2012	Oslo	100 / 100	-	-	-
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2008	Horten	100/100	-	-	-
Hems AS	2011	Oslo	80/80	-	-	-
Skjærvaveien 44 AS	2012	Oslo	100 / 100	-	-	-
Garanti Eiendomsmegling Oslo AS	2005	Oslo	100 / 100	-	-	-
Usbl Eiendom og Utleie AS	1999	Oslo	100 / 100	-	-	-
Ra-Gla Senteret DA	2013	Oslo	100/100	-	-	-

Aksjene i Torvet 6A AS er nedskrevet med kr 4.137.185. Aksjene i Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS er nedskrevet med kr 2 071 185.

NOTE 5: LANGSIKTIGE UTLÅN TIL DATTER OG TILKNYTTET SELSKAP

	Usbl 2013	Usbl 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Andel/ansvarlig lån Meglerkjeden Garanti	111	111	111	111
Usbl Utbygging AS	-	80 000	-	-
Wessel Studio AS Ansvarlig lån	4 000	4 000	4 000	4 000
Kirkebakken Vest AS	1 500	1 500	1 500	1 500
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	1 600	1 600	-	-
Stølsli AS	2 395	2 370	-	-
Usbl Assistanse AS	-	650	-	-
Edholmen Fritid AS	538	338	538	-
Usbl Boservice AS	5 092	1 500	-	-
BuildIT AS	5 000	1 000	-	-
Obligasjon forretningslokaler Tonsenhagen	-	-	-	60
Solheimstunet Lørenskog AS	10 600	2 550	-	2 550
Brekkeveien 5 Bolig AS	7 482	5 827	7 482	5 827
Brekkeveien 5 Næring AS	-	325	-	325
Vardenbakken 99 AS	-	-	11 651	13 500
Solsiden Holmestrand AS	-	-	-	750
Kvartal 69 Sandefjord AS	499	499	499	488
Garanti Oppgjør AS	500	-	-	-
Skolegaten 7 AS	419	409	419	409
Brukerdata AS	220	220	220	220
Innskudd lokaler Follo	15	15	15	15
Utlån til forvaltede selskap	1 802	2 792	1 802	2 792
Avsetninger	-1 370	-1 370	-	-128
Sum	40 402	104 335	28 241	32 419

NOTE 6: LEILIGHETER/PROSJEKTER

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter	Usbl 2013	Usbl 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Leiligheter	4 404	4 117	13 735	10 910
Garasjer	240	240	2 040	2 340
Prosjekter under oppførelse	25 403	67 473	422 999	397 713
Sum	30 047	71 831	438 774	410 963

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning NRS 2 Anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader. Det vises for øvrig til note 1.

NOTE 7: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER**SELSKAP EIET AV MORSELSKAP**

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Grefsenkollveien 16 AS	Oslo	33%	35	1 233	-632	7	608	-
Grefsenkollveien 16 KS	Oslo	30%	81	1 875	-102	-	1 773	-
Grefsenlyst AS	Oslo	50%	1 572	2 033	-336	-187	1 510	-
Gaustadveien AS	Oslo	50%	343	1 490	-109	-1 129	252	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50%	3 050	2 566	-	815	3 381	-
Kongeveien Syd AS	Horten	25%	-	-	-	-	-	-
Storgaten 1-3 Invest AS	Horten	25%	4 174	486	326	-	812	3 363
Dronningensgate 13 AS	Sandefjord	0%	-	2 599	-2 599	-	-	-
Kilehagen AS	Ski	50%	-	55	-55	-	-	-
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50%	7 550	307	7 523	895	8 725	-
Brekkeveien 5 Næring AS	Oslo	0%	-	23	-23	-	-	-
Wessel Studio AS	Oslo	50%	-	-	-	-	-	-
Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Storbybolig AS	Oslo	25%	25	25	-	-	25	-
Edholmen Fritid AS	Mysen	33%	616	616	-	-	616	-
Midtibakken AS	Ski	50%	-	-	-	-	-	-
Byala Eiendom AS	Ski	50%	-	-	-	-	-	-
Drøbak Seniorbo AS	Drøbak	20%	450	450	-	-	450	-
Skolegaten 7 AS	Askim	34%	170	170	-	-	170	-
BBL Datakompetanse AS	Oslo	19%	8 884	8 884	-	-	8 884	-
Boligbyggelagens Partner AS	Oslo	15%	4 550	4 400	150	-	4 550	-
Vaktmestersameie Horten	Horten	4%	20	20	-	-	20	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20%	205	205	-	-	205	-
Hasle Torg AS	Oslo	10%	91	91	-	-	91	-
BBL Finans AS	Bodø	40%	22 696	-	22 696	-	22 696	-
NBBL	Oslo		75	211	-136	-	75	-
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo		182	232	-50	-	182	-
Lillehammer Handelstandsforening	Lillehammer		5	5	-	-	5	-
Sandefjord Vår By AS	Sandefjord		1	1	-	-	1	-
Ås Sentrumsutvikling AS	Ås		-	-	-	-	-	-
Furuseth Bolig stiftelse	Askim		50	50	-	-	50	-
Forbrukersamvirket BA	Oslo		8	8	-	-	8	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn		1	1	-	-	1	-
Østfoldbadet AS	Askim		10	10	-	-	10	-
Sum morselskap			54 843	28 046	26 653	401	55 100	3 363
Tilknyttede selskaper eid av datterselskap								
Sørenga Utvikling KS	Oslo	23%	90 090	153 493	-11 700	13 204	154 997	-
Sørenga Utvikling AS	Oslo	26%	7 451	7 403	-	-1 325	6 078	-
Kjøpesenter Årvoll AS	Oslo	0%	-	110	-110	-	-	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50%	10 015	15	10 000	-4	10 011	-
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30%	65	1 015	-	-810	205	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50%	7 891	1 424	2 439	-	3 863	3 569
Skårliå borettslag	Lillehammer		2	2	-	-	2	-
Blåbærveien Grendehus	Ski		110	110	-	-	110	-
Sum datterselskaper			115 624	163 572	629	11 065	175 266	3 569
Sum konsern			170 467	191 618	27 282	11 466	230 366	6 932

Merverdier utover EK er knyttet til prosjekttomter. Det er ikke foretatt avskrivninger av disse.

NOTE 8: EGENKAPITAL

Usbl morselskap	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Sum
Egenkapital 1. januar 2013	22 021	1 850	431 467	8 254	463 592
Egenkapital endring ved fusjon	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	7 379	-	7 379
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-2 500	2 500	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-2 737	-2 737
Ny andelskapital	1 266	-	-	-	1 266
Egenkapitaljusteringer	-	-	-13	-	-13
Egenkapital 31. desember 2013	23 287	1 850	436 333	8 017	469 487

Usbl Konsern	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31. desember 2012	22 021	1 850	562 803	8 254	3 516	598 444
Egenkapitalendring feil tidligere år	-	-	-14 216	-	-	-14 216
Egenkapital 01. januar 2013	22 021	1 850	548 587	8 254	3 516	584 228
Egenkapital nye konsernselskaper	-	-	-9 918	-	-	-9 918
Avgang minoritetsinteresse	-	-	2 197	-	-2 197	-
Årets resultat	-	-	-14 589	-	-	-14 589
Overført til minoritetsinteresse	-	-	480	-	-480	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-2 500	2 500	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-2 737	-	-2 737
Ny andelskapital	1 266	-	-	-	-	1 266
Egenkapitaljusteringer	-	-	1 310	-	-	1 310
Egenkapital 31. desember 2013	23 287	1 850	525 567	8 017	839	559 560

Egenkapitaljusteringer skyldes korreksjon av tidligere års regnskap, samt korreksjoner i forbindelse med fusjon.

NOTE 9: SKATT

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2013	2012
Resultat før skatter	6 241	98 502
Endring midlertidige forskjeller	13 817	16 708
Permanente forskjeller	-	-109 789
Skattepliktig inntekt	20 058	5 421
Mottatt konsernbidrag	-22 079	-
Mottatt konsernbidrag	24 874	-5 421
Skattepliktig inntekt	22 854	-
Herav 28 % betalbar skatt	-	-
Avvik avsatt/utlignet skatt 2010	-	-16
Endring utsatt skattefordel	-3 145	16 844
Formuesskatt	2 008	1 498
Skattekostnad	-1 137	18 326
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:	-	-
Årets totale skattekostnad	-1 137	18 326
Skatt beregnet med nominell skattesats (28 %) av resultat før skatt	1 748	27 581
Avvik	-2 884	-9 255
Avviket forklares med:		
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-6	-381
Differanse utsatt skatt 27 %/28 %	446	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-16
Skatt på permanente forskjeller	-	-30 735
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag 2013	1 067	20 379
Formuesskatt	2 008	1 498
Sum forklaring	3 515	-9 255

Midlertidige forskjeller

	2013	2012	Endring
Driftsmidler	-8 496	-6 024	2 472
Varelager	-1 329	-1 329	-
Fordringer	-1 535	-3 231	-1 697
Gevinst og tapskonto	3 377	4 236	859
Regnskapsmessige avsetninger	-16 930	-12 097	4 832
Pensjon	-19 658	-12 308	7 350
Sum midlertidige forskjeller	-44 570	-30 753	13 817
Fremførbart SKM underskudd	-	-22 057	-22 057
Sum netto negative forskjeller	-44 570	-52 810	-8 240
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-44 570	-30 753	-13 817
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-22 057	22 057
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-44 570	-52 810	8 240
Utsatt skatt/skattefordel 27 %*	-12 034	-14 787	2 753
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-5 897
Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel	-	-	-3 145

*Utsatt skatt er for 2012 beregnet med 28 %

NOTE 10: LANGSIKTIG GJELD

Usbl Konsern Lånetyper	Usbl	Usbl	Usbl	Konsern	Konsern	Konsern
	31.12.2013 Restgjeld	Forfall over 5 år frem i tid	31.12.2012 Restgjeld	31.12.2013 Restgjeld	Forfall over 5 år frem i tid	31.12.2012 Restgjeld
Pantelån	30 033	-	31 496	156 436	-	104 861
Husbanken	-	-	-	323 117	234 542	352 028
Annen langsiktig gjeld	19 658	-	12 309	99 085	10 613	43 368
Sum	49 691	-	43 805	578 638	245 155	500 257

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrig lån er serielån med flytende rente. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer. Bokført verdi av pantsatte bygg er kr 404 515 000.

NOTE 11: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

Usbl morselskap	2013	2012
Gjeld til boligselskap	778 099	706 244

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelser. Innskudd er sikret ved bankgaranti. Bankgarantien er gitt med sikkerhet i konsernets faste eiendommer og deler av verdipapirporteføljen.

NOTE 12: FINANSINVESTERINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

	Bokført 2013	Bokført 2012	Kostpris 2013	Kostpris 2012
Pengemarkedsfond	76 111	70 690	76 387	70 189
Obligasjonsfond Norge	235 510	180 662	238 345	184 664
Obligasjoner Norge	45 637	59 328	42 868	57 652
Obligasjonsfond utland	50 257	112 074	50 702	101 244
Livkonto	461	1 434	461	1 434
Aksjefond Norge	28 073	24 264	24 000	19 048
Aksjer Norge	83	288	83	350
Aksjefond utland	41 008	35 786	35 664	33 095
Hedgefond	53 927	44 559	41 269	37 000
Annet	4 546	4 389	3 554	3 554
Sum Finansinvesteringer	535 613	533 474	513 333	508 230
Midlertidig innskudd IN-ordning	Usbl 2013	Usbl 2012	Konsern 2013	Konsern 2012
Driftskonti bank	319	313	319	313
Sum bankinnskudd	233 895	178 682	283 770	251 725
	234 214	178 995	284 089	252 038

Skattetrekkmidler er sikret med bankgaranti på kr 20 000 000.

Porteføljens resultatførte verdiendring	2013	2012
Urealiserte gevinster	16 979	21 429
Urealiserte tap	2 707	5 344
Resultat	14 272	16 085

Obligasjoner Norge er 100 % i børsnoterte papirer. Periodens avkastning tilsvarer endring i bokført verdi.

NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2013		2012	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	50 824	-	50 824	-
Annen kortsiktig gjeld	20 066	85 359	20 066	96 883
Sum kortsiktig gjeld	70 890	85 359	70 890	96 883

NOTE 14: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Boligbyggelaget har kassekreditt på kr 80 000 000. Det er fra Boligbyggelaget stilt bankgarantier samlet for kr 845 289 000, hvorav kr 800 000 000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i Usbl. Det samlet kausjonsansvar på kr 1 893 286 000, hvorav 132 196 000 er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl kr 1 142 000 000 er overfor selskaper innenfor konsernet. Bankinnskudd klientkonto eiendomsmeglervirksomheten utgjør kr 65 856 169, klientansvar utgjør kr 64 559 440. Netto klientkonto på kr 1 296 729 viser meglers tilgodehavende.

NOTE 15: LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (Olav Thon)	6 536	2020
Idrettsvegen 7, Ski (Olav Thon)	758	2017
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 058	2017



Tel: 23 11 91 00
 Fax: 23 11 91 01
 www.bdo.no

BDO AS
 Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vikka
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget USBL

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget USBL som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på (tall i hele 1000) kr 7 379, og konsernregnskap, som viser et underskudd på (tall i hele 1000) kr 14 589. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 Boligbyggelaget USBL' finansielle stilling per 31. desember 2013 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold


Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2014
BDO AS


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA