

# 2015

ÅRSBERETNING



  
For deg og ditt hjem

## Innhold:

Forord: .....	5
Styrets beretning: .....	7
Styret i Usbl: .....	16
Resultatregnskap: .....	21
Balanse: .....	22
Kontanstrømoppstilling: .....	24
Noter: .....	25
Revisors beretning: .....	34
Virksomhetsbeskivelse: .....	37



## 2015: Et innholdsrikt år for Usbl

Året vi har lagt bak oss har vært innholdsrikt på mange måter. Ikke minst har fallet i oljeprisene fått store konsekvenser for Stavangerregionen og gitt mange en tankevekker. Foreløpig har det ikke preget virksomheten til Usbl på Østlandet. Eneste unntak er kapitalforvaltningen, hvor vi etter mange år med gode resultater opplevde tap på området. Dette er med på å prege resultatet vårt for 2015.

Men fremfor alt har Usbl hatt en betydelig forbedring innenfor det som er vår kjernevirksomhet; produksjon av nye boliger. Med salg av 233 boliger er 2015 ett av våre beste år innenfor omsetning på nye boliger. I tillegg har vi flere spennende prosjekter på gang, det gjør at vi har enda høyere ambisjoner i 2016.


2015 har vært et innholdsrikt år også på andre områder. Usbl er på en endringsreise der vi stadig utvikler oss for å møte konkurransen og styrke vår posisjon overfor kundene våre.

Vi har lagt en strategiplan ut 2018 som skal bidra til å utvikle morgendagens Usbl. Alle initiativ i forbindelse med strategien har overskrifter som kundefokus og kultur, tjenesteutvikling, vekst og lønnsomhet. Det siste punktet er spesielt viktig for oss. Det styrker vårt hovedformål om å levere flere boliger til medlemmene våre.

For Usbl er det viktig å være tett på kundene våre. Gjennom å lytte, ta initiativ og respondere raskt – men også gjennom å styrke oss i de områdene der kundene våre befinner seg. Derfor åpnet vi høsten 2015 et nytt kontor i Lørenskog og har dermed fått en tydeligere posisjon på Romerike.

Vi setter kundeopplevelsen i fokus. Alle tiltak skal komme våre kunder til gode, enten det er medlemmer, borettslag, boligsameier eller andre vi leverer tjenester til. Dette fokuset vil vi forsterke. Derfor vil det bli organisatoriske endringer som gjenspeiler strategien vår i 2016. I løpet av året vil Usbl få en ny organisasjon etter markedsområdene. En viktig målsetning for oss er å tydeliggjøre for markedet fordelene ved å være medlem i Usbl.

Det siste året har vi beveget oss i riktig retning, og fått flere fornøyde kunder. Det viser vår årlige kundeundersøkelse som vi gjennomførte i desember 2015. Den tydelige økningen i kundetilfredshet gir oss inspirasjon og engasjement til å fortsette å jobbe videre med å skape et godt Usbl – både for ansatte og kunder.



Johan Bruun  
Adm. dir.



## Styrets beretning

### VIRKSOMHETEN

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

Usbl bistår boligselskaper med regnskap og økonomi, teknisk og juridisk rådgivning og driver eiendoms-meglervirksomhet.

Hovedkontoret ligger i Oslo, men Usbl har kontorer også i Sandefjord, Horten, Holmestrand, Lier, Nittedal, Lørenskog, Ski, Askim, Nesodden og på Lillehammer.

I 2015 ble det arbeidet særskilt med strategiplanen som ble vedtatt i 2014, og som gjelder frem til og med 2018. Planen har fire fokusområder:

- 1) tjenesteutvikling
- 2) kundefokus og kultur
- 3) lønnsomhet
- 4) vekst

Strategiplanen inneholder mange og til dels krevende prosjekter som involverer mange ansatte både i prosjekt- og implementeringsfasen. Noen prosjekter er nå i ordinær drift.

Selv om Usbl arbeider for å øke lønnsomheten og ta ut synergier på tvers av virksomheten, legges det stor vekt på den lokale og nære kontakten med medlemmer og forvaltningskunder. Dette vil fortsatt være prioritert fremover.

Det har vært en god vekst i virksomheten i 2015. En slik vekst forventes også fremover å være vesentlig, enten veksten kommer organisk eller som følge av fusjoner eller oppkjøp som vi finner økonomisk og strategisk riktig å gjennomføre.

Der det kan styrke utviklingen i den samlede organisasjonen, vil Usbl fortsatt være en deltaker i strukturendringene innenfor boligsamvirket, som vi forventer vil fortsette.

### SAMFUNNSANSVAR

For Usbl er det vesentlig å drive virksomheten med en høy etisk standard i samsvar med vår formålsbestemmelse, visjon og forretningsidé. Usbl etterlever allmenne menneskerettigheter, herunder hensynet til rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon innenfor alle våre virksomhetsområder. Arbeidet med dette følges opp gjennom internkontroll og plan for løpende rapportering. Etske retningslinjer revideres jevnlig for at de til enhver tid skal være tilpasset dagens virksomhet. En årlig evaluering av den løpende rapporteringen sørger for stadig forbedringer og oppdateringer.

Arbeidsmiljøutvalget medvirker til et godt og forsvarlig arbeidsmiljø i virksomheten og følger systematisk opp HMS-arbeid.

Gjennom et miljø- og utviklingsfond bidrar Usbl til at forvaltede boligselskaper kan søke om midler til å utvikle og styrke bomiljøet i eget boligselskap. Usbl har også ulike sponsorater som gir støtte til både kultur og idrett i områder der deres medlemmer og boligselskaper holder til.

### BOLIGFORVALTNING

Usbl forvaltet ved årsskiftet 52 981 forvaltningsenheter (hvorav 49 842 boliger), fordelt på 1 404 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Veksten i antall boliger til forvaltning i 2015 har vært på 990 enheter.



Usbl gjennomfører nå årlig kundetilfredshetsundersøkelse, og det er gledelig å se at Kundetilfredshetsindeksen (KTI) har økt fra 67 i 2014 til 71 i 2015.

Noe av årsaken til forbedringen skyldes at 2014 var et omstillingsår for deler av virksomheten i Usbl, og dette merket våre kunder. I 2015 har Usbl igangsatt et økt fokus på å følge opp kundene tettere og i enda større grad imøtekomme deres behov. Blant annet ble det innført et nytt serviceløfte som innebærer økt krav til responstid fra de ansatte.

I løpet av 2015 ble det implementert ny kundeavtale for nesten samtlige av Usbl's kunder, og dette har blitt godt mottatt. Den nye avtalen er tydeligere for begge parter, slik at forventningene kan styres i større grad og kundene får levert det de ønsker. Noen kunder ønsker å utføre det meste av styrejobben selv, mens andre ønsker mer bistand. Gjennom standardisering og forbedring av de nye tjenestene legges det mer til rette for denne valgfriheten.

Høy kvalitet i leveranser og fokus på faglig utvikling av ansatte er vesentlig for å sikre tilfredse kunder. I 2015 ble det gjennomført en rekke kvalitetshevende tiltak som videreutvikling av rutiner, tilrettelegging for deling av beste praksis gjennom opprettelse av en «erfaringsbank», gjennomføring av felles fagdager for samtlige rådgivere og regnskapsførere, samt økning av antall «minikurs» i forkant av større leveranseperioder.

I 2015 er det også videreført et innholdsrikt program med kurs og opplæring for kundene. Totalt har det vært gjennomført 30 frokost-, kvelds- og helgemøter med diverse temaer for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer.

I 2015 utvidet Usbl sin helgekonferanse fra historisk kun å ha vært én samling, til nå å gjennomføre tre samlinger ulike steder på Østlandet. Dette ble veldig godt mottatt fra kundene, med rekordoppslutning med over 350 deltakere. Totalt har ca. 1300 kunder deltatt på Usbl's arrangementer i 2015.

Foruten å sikre gode leveranser for eksisterende kunder, ble det i 2015 gjennomført flere tiltak for å legge til rette for videre vekst. I oktober åpnet Usbl kontor i Lørenskog for å sikre en nær og god leveranse til kundene på Romerike, samt å være lokalisert i en del av Stor-Oslo som har betydelig vekstpotensiale i årene fremover. I Askim ble Usbl's kontor samlokalisert med eiendomsmeglerkjeden Attentus. Dette vil bidra til økt vekstfokus også i denne delen av det geografiske satsningsområdet.

En vesentlig del av Usbl's vekst skjer gjennom samarbeid med andre boligutviklere. Etablering og seksjonering av nye boligselskaper er viktige tjenester, både internt til avdelingen Nye boliger i Usbl, men også eksternt til andre boligutviklere. I 2015 ble det opprettet et eget team i Oslo som kun jobber mot nye kunder, og som samkjører dette arbeidet på tvers av selskapet for å styrke og forbedre disse leveransene ytterligere.

## BOLIGBYGGING

### Tomtekjøp

Usbl eier ved årsskiftet tomter som gir plass til rundt 1 700 boliger, derav tomter til rundt 950 boliger som eneeier og rundt 750 boliger i samarbeidsprosjekter. Tomtene har forskjellig planstatus og realiserings-tidspunkt. Største tomtekjøp som Usbl gjorde i 2015 var to eiendommer som gir plass til rundt 300 boliger sentralt på Løren i Oslo. Det ble i tillegg kjøpt en tomt på Ensjø med mulighet for å bygge over 100 boliger, samt et større område med mulighet for å bygge rundt 90 boliger på Sørby i Sandefjord.

### Salg

Usbl er involvert i prosjekter der totalt 233 boliger har blitt solgt i 2015. Det ble lagt ut 158 nye boliger for salg med forkjøpsrett for Usbl's medlemmer. Det var salgsstart i 6 prosjekter; Varden på Nesodden, Solheimstunet på Lørenskog, siste trinn i Nordbygrenda på Fjellhamar, Øvre Gløshaugen i Horten samt Mosserødtunet og Kamfjordhagen i Sandefjord.

Omsetningshastigheten i Usbl's prosjekter, spesielt sentralt i Osloregionen, har vært bra i 2015. Prosjektene har blitt solgt og bygging igangsatt som planlagt.

### Byggestart/under bygging

I 2015 ble det startet bygging av til sammen 230 boliger. Dette gjalt prosjektene Vardentoppen, Nordbygrenda, Kamfjordhagen, Mosserødtunet og Sørrenga byggetrinn 7 og 8. Det var 338 boliger under bygging per 31.12.2015.

### Ferdigstilt

I 2015 ferdigstilte Usbl 199 boliger, hvorav 169 boliger var organisert i samarbeidsprosjekter med andre utbyggere.

Prosjektet Kamfjordhagen ble ferdigstilt og innflyttet i september. Hunsrødløkka var ferdig i februar 2015 og Hektner toppen ble ferdigstilt og innflyttet i slutten av 2015. På Sørrenga ble trinn 5 og 6 ferdigstilt.

På Sørrenga var 16 av de ferdigstilte boligene ikke solgt ved ferdigstillelse. I andre prosjekter var alle boliger solgt ved ferdigstillelse.

### 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.

### Prosjektstyring

Prosjektstyringen skjer hovedsakelig fra Usbl's kontorer i Oslo og Vestfold, men det er også prosjektaktiviteter på Lillehammer. 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.

## MEDLEMMER

I 2015 fikk Usbl inn totalt 4361 nye medlemmer, mot 4061 nye medlemmer året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen på til sammen 91 576 medlemmer. Årsaken til lav nettovekst skyldes i hovedsak opprydning i medlemsdatabasen.

I løpet av året har Usbl hatt fokus på å spisse tilbudet til medlemmene ved å vektlegge boligrelaterte medlemsfordeler og jobbe kontinuerlig med å inngå gode avtaler på dette området.

Dialogen med medlemmene har primært vært gjennom informasjon om boliger på forkjøpsrett, digitale nyhetsbrev, websider, sosiale medier og medlemsbladet Usbl-nytt. I tillegg har Usbl vært opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av arrangementer som henvender seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre.

Usbl er med i Storbysamarbeidet, som gir felles forkjøpsrett sammen med boligbyggelag i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø/Harstad og Tromsø. Medlemmene har i dag tilgang til 72 000 boliger hvor forkjøpsretten kan benyttes. I 2015 var det mulighet for forkjøpsrett på ca. 60 % av alle omsatte boliger der Usbl håndterer eierskifter. I 27 % av salgene ble forkjøpsretten benyttet, noe som viser at dette fortsatt er en viktig medlemsfordel.

## JURIDISKE TJENESTER

Advokatkontoret i Usbl har fire advokater. Oppdragsmengden har i 2015 vært god. Advokatkontoret har spesialkompetanse innenfor bolig- og eiendomsrett, og har bred erfaring fra både privat og offentlig sektor. Avdelingen yter primært bistand til egen organisasjon og styrene hos forvaltningskunder av Usbl.

## TEKNISKE TJENESTER

Usbl leverer tekniske rådgivertjenester i det åpne markedet til kunder innenfor og utenfor Usbl's forvaltningsportefølje. Kundene er i all hovedsak boligselskaper.

Tjenestene dekker alt fra skadevurderinger/ forsikrings saker, via tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplanlegging, prosjektering og entrepris kontrahering til prosjektadministrasjon ved gjennomføring av byggeprosjekter inkl. system for HMS/SHA.

Usbl har oppdrag på de fleste områder innenfor byggebransjen og løser disse ved bruk av egne ansatte eller innleid bistand via inngåtte rammeavtaler. Teknisk avdeling er lokalisert der Usbl har lokalkontorer. Unntaket er Nittedal og Romerike som betjenes fra Oslo, og Holmestrand som betjenes fra Horten/ Sandefjord.

Teknisk avdeling har byggeteknisk godkjenning for områdene "ansvarlig søker", "ansvarlig prosjekterende" og "ansvarlige for uavhengig kontroll".

Usbl er godkjent våtromsbedrift etter byggebransjens våtromsnorm. Det leveres vedlikeholdsplaner og HMS-oppfølgingsprogram i abonnement til alle kunder som bestiller dette. Dette er tjenester levert gjennom nettbaserte programmer.

#### BUILDIT

Buildit er et heleid datterselskap av Usbl. Selskapet utvikler og leverer IT system til boligbyggelag, eiendomsforvaltere, entreprenører og forsikringsselskaper. Systemet gir kundene mulighet til å utarbeide vedlikeholdsplaner, kalkulere kostnader for vedlikehold, byggeprosjekter og forsikringsskader. Usbl benytter systemet til å etablere vedlikeholdsplaner for bolig-selskaper og teknisk forvaltning av egne eiendommer.

#### VAKTMESTER- OG HÅNDVERKERTJENESTER

Vaktmester- og håndverkervirksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. Selskapet har virksomhet i Oslo/Akershus og i Vestfold. Gjennom Usbl Boservice AS tilbys et bredt spekter av vaktmestertjenester som tilsyn av bygninger og tekniske anlegg, håndtering av søppel, snømåking, gressklipping og andre gartnertjenester. Usbl Boservice har i tillegg håndverkere, primært snekkere, som påtar seg oppdrag for Usbl's forvaltede boligselskaper. Sammen med samarbeidende selskaper innen vvs og elektro påtar Usbl Boservice seg totalansvaret for reparasjoner etter forsikringsskader.

#### EIENDOMSMEGLING

Usbl er engasjert i eiendomsmegling gjennom eierskap i datterselskapet Usbl Garanti Eiendomsmegling AS med kontor i Horten, Holmestrand, Sandefjord og Lier. Markedet i 2015 var godt, og selskapets resultat er samlet sett positivt. Oppgjør fra meglingen utføres av Garanti Oppgjør AS. Dette selskapet er lokalisert i Sandefjord og Horten. Oppgjørsselskapet foretar også oppgjør for andre Garantikontorer innenfor Garantikjeden. Dette selskapet leverte også et positivt resultat for 2015.

Meglerselskapene i Askim og på Nesodden har ligget i egne aksjeselskaper. Virksomheten i disse selskapene er i løpet av 2015 blitt avviklet, og det er inngått en samarbeidsavtale med Attentus i Askim og Privatmegleren på Nesodden. Begge steder er Usbl samlokalisert med meglerkontoret.

I Oslo, Nittedal og på Lillehammer tilbys meglings-tjenestene gjennom en samarbeidsavtale med Eiendomsmegler 1.

#### UTLEIEVIRKSOMHETEN

Usbl eier 597 utleieboliger gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. Foruten Oslo (406 leiligheter) og Skedsmo (33 leiligheter), har Usbl Eiendom AS 71 leiligheter og rekkehus fordelt på 6 kommuner i Follo-området. I tillegg eier Usbl Eiendom AS 23 leiligheter i ulike borettslag, hovedsakelig i Oslo. Disse leilighetene eies der Usbl har bistått beboerne 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. Totalt har Usbl solgt 13 leiligheter i 2015, beliggende i ulike borettslag og sameier i Follo og Oslo.

Foruten nevnte leiligheter eier Usbl Eiendom AS også bygningen som rommer Ammerudlunden Sykehjem og Grorud Legesenter.

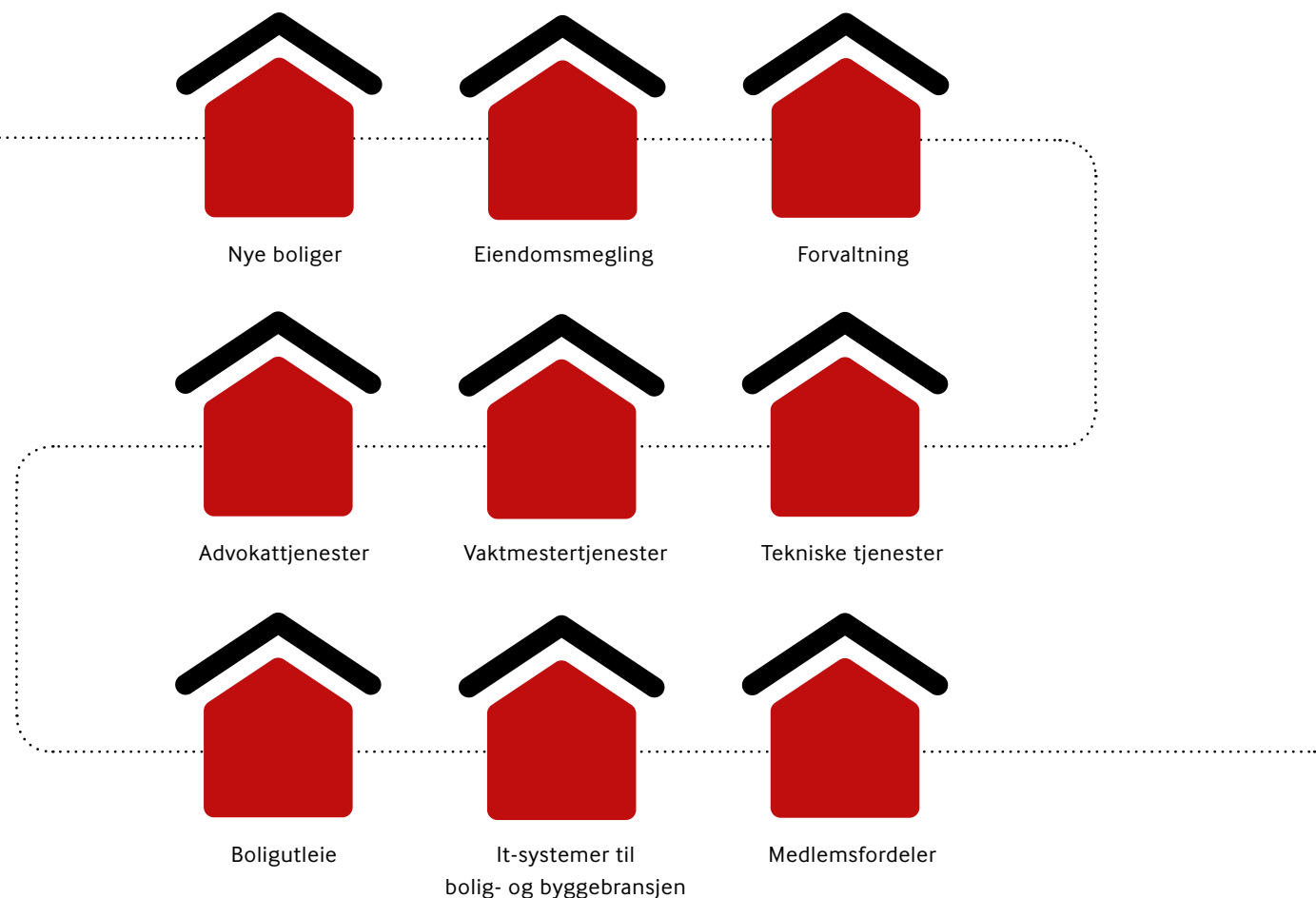
I 2015 ble 60 nye studentboliger på Lillehammer ferdigstilt og innflyttet. I tillegg har Usbl Eiendom AS fire utleieboliger i sentrum av Lillehammer.

Markedet for utleieboliger i Oslo har vært godt i mange år og er fortsatt godt, men etterspørselen har vært noe synkende den senere tid. Det krever noe større ressursinnsats for å få leid ut enkelte leiligheter.





## Våre tjenesteområder



### ANSATTE OG ADMINISTRASJON

Ved årsskiftet hadde Usbl-konsernet totalt 262 ansatte (254,1 årsverk). Av disse var 197 ansatt i morselskapet og 65 ansatt i ulike heleide datterselskaper.

Det er ansatte i Usbl innenfor mange forskjellige fagmiljøer. Dette bidrar til et faglig mangfold som er positivt og utviklende for bedriften. Aldersspredningen i selskapet er også god, og gjennomsnittsalderen er 46 år.

#### Sykefravær

Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær.

Sykefraværet i Usbl-konsernet har vært på 4,5 %, hvorav 1,7 % var langtidfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for konsernet i 2014 på 5,4 %). Sykefraværet i morselskapet har vært på 4,5 %, mot 5,2 % i 2014.

Sykefraværet blant kvinner var på 5,0 % (5,1 % i 2014), mens det blant menn var på 4,0 % (5,6 % i 2014).

#### Miljø

Usbl er en IA-bedrift (Inkluderende Arbeidsliv). Det har i 2015 ikke vært noen tilfeller der ansatte har vært utsatt for en yrkesulykke.

Usbl driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

### LIKESTILLING OG MANGFOLD

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

Ledergruppen besto ved årsskiftet av tre kvinner og fem menn. Totalt er det 36 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 18 kvinner (50 %) og 18 menn (50 %). Av Usbl-gruppens ansatte er 50 % kvinner og 50 % menn. I morselskapet er det 59 % kvinner og 41 % menn.

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-konsernet er det 18 datterselskaper eid av Boligbyggelaget Usbl eller av andre datterselskaper.

Usbl Eiendom og Utleie AS og Usbl Utleieboliger AS er i 2015 innfusjonert i Usbl Eiendom AS. Fullstendig oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper fremgår av note 1 i regnskapet.

## Regnskapet

### RESULTAT BOLIGBYGGELAGET

Boligbyggelaget Usbl hadde i 2015 et underskudd før skatt på 10,3 millioner kroner, sammenlignet med et underskudd på 1,5 millioner kroner året før. Etter skatt ble underskuddet 12,5 millioner kroner mot et overskudd på 6,5 millioner kroner i 2014.

Totale driftsinntekter i boligbyggelaget ble 222,4 millioner kroner, som er en økning på 6,0 millioner kroner i forhold til 2014. Inntektsøkningen er i hovedsak knyttet til økte honorarinntekter fra tekniske tjenester til forvaltede boligselskaper.

Driftskostnader var 230,9 millioner kroner i 2015, som er en reduksjon på 20,6 millioner kroner fra 2014. Regnskapet for 2014 var belastet med ekstraordinære kostnader knyttet til sluttavtale for administrerende direktør og tapsavsetning knyttet til boligprosjekt i utlandet. Til sammen utgjorde dette 17,7 millioner kroner i 2014. Forøvrig har uttak av synergieffekter etter fusjonene gitt kostnadsbeparelser i 2015.

Driftsresultat før finans viser et underskudd på 8,6 millioner kroner, som er en forbedring på 26,6 millioner kroner sammenlignet med 2014. Justert for ekstraordinære kostnader i 2014 er det en bedring i driftsresultat på 8,9 millioner kroner.

Netto finansposter ble i 2015 negativt med 1,7 millioner kroner. Justert for mottatt konsernbidrag på 9,2 millioner kroner og nedskrivning av fordring på datterselskap med 6,5 millioner kroner, blir netto finans negativt med 4,4 millioner kroner. Dette er en svekkelse på 38,1 millioner kroner sammenlignet med 2014. Dette skyldes vesentlig svakere avkastning på finansvirksomhetens verdipapirplasseringer.

**RESULTAT USBL KONSERN**

Usbl konsern hadde i 2015 et resultat før skatt på 33,3 millioner kroner sammenlignet med underskudd på 5,4 millioner kroner året før. Resultatforbedringen er knyttet til betydelig forbedring av driftsresultatet i boligbyggelaget og resultatbidrag fra bygging av nye boliger. Resultatet er samtidig svekket av høye kostnader knyttet til vedlikehold og ferdigstilling av Usbl's utleieboliger i Storgata i Oslo, samt nedskrivning av systemutvikling i datterselskapet Buildit.

Etter skatt ble det overskudd på 20,8 millioner kroner, sammenlignet med 6,0 millioner kroner i 2014.

Konsernet hadde i 2015 samlede driftsinntekter på 654,1 millioner kroner, som er en økning på 181,8 millioner kroner fra 2014. Av inntektsøkningen var 168,6 millioner kroner knyttet til bygging av nye boliger. Driftskostnader i konsernet økte med 154,1 millioner kroner, hvorav 150,5 millioner var knyttet til boligbygging.

Netto finansposter i konsernet var 20,5 millioner kroner som er en bedring på 11,2 millioner kroner i forhold til 2014. Forbedringen er knyttet til en betydelig økt resultat fra boligprosjekter i tilknyttede selskaper.

**BALANSEN**

Boligbyggelaget Usbl hadde ved utgangen av 2015 samlede eiendeler på 1 790 millioner kroner. Dette er en økning på 152 millioner kroner sammenlignet med samme tidspunkt året før. Kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd økte til sammen med 101 millioner kroner. Tomter under utvikling økte med 40 millioner kroner.

Innskudd fra forvaltede boligselskaper økte med 181 millioner kroner til 986 millioner kroner, hovedsakelig som følge av forbedret likviditet hos de forvaltede boligselskapene.

Med de foreslåtte disposisjoner har Boligbyggelaget Usbl en bokført egenkapital på 427 millioner kroner, som er en reduksjon på 15 millioner kroner fra 2014. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 24 % mot 27 % året før.

Konsernet hadde ved utgangen av 2015 bokførte eiendeler på 2 701 millioner, som er en økning på 355 millioner kroner fra 2014. Av økningen er 271 millioner kroner knyttet til boliger under utvikling og bygging, mens kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd økte med til sammen 95 millioner kroner.

Bokført egenkapital i konsernet var ved utgangen av 2015 579 millioner kroner, som er en økning på 15 millioner kroner fra utgangen av 2014. Egenkapitalandelen i gruppen 31.12.2015 er 21 % mot 24 % ved utgangen av 2014. Det foreligger etter styrets vurdering betydelige merverdier i gruppens egne eiendommer i forhold til bokførte verdier. Dette baseres på årlige eksterne verdivurderinger av eiendommene.

**FINANSIELL RISIKO**

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til betingelser som er bedre enn de ville oppnådd i bank. Innskuddene har i 2015 økt fra i underkant av 800 millioner kroner i starten av året, til i underkant av 1 000 millioner kroner ved utgangen av året. 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 aktivaklasser, samt rente-, kreditt og valutarisiko.

Plasseringsinstruks og strategi revideres årlig. Ved utgangen av 2015 var plasseringene fordelt med 15 % i aksjemarkedet, 49 % i obligasjonsmarkedet og 36 % i pengemarked og bankinnskudd.

Det plasseres i hovedsak i fond, norske og globale, slik at det er god spredning av risiko og god likviditet. Det vises til at boligselskapenes innskudd er fullt ut sikret med bankgaranti. Denne finansielle risikoen er derfor i første rekke knyttet til boligbyggelagets egen inntjening og likviditet. Usbl-gruppens egne likvide midler utgjorde ved årsskiftet 129 millioner kroner inkludert kassekreditt på 70 millioner kroner.

Usbl-konsernet har langsiktig gjeld knyttet til egen eiendomsmasse. Den er i hovedsak bundet med fast rente.

**ANNEN RISIKO**

Usbl's vesentligste risiko er knyttet til bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til framdrift i reguleringsplaner og prosess fram til rammetillatelse. Dette kan ofte vise seg å kreve vesentlig mer tid og ressurser enn forventet, og varierer fra kommune til kommune.

Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt. Generelt er det en økende tendens til sentralisering til urbane strøk i Norge og det antas markant befolkningsvekst i årene som kommer, der Usbl har sin hovedaktivitet.

**DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT**

Underskuddet i Boligbyggelaget Usbl på 12 492 000 kroner foreslås disponert som følger:

Føres mot annen egenkapital	kr 12 492 000
Overføres til miljøfond fra annen egenkapital	kr 4 000 000
Sum disponeringer	kr 16 492 000

Selskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31.12.15.

**VEIEN VIDERE**

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

Markedet for nybygging har i 2015 vært godt, og vi håper det vil fortsette ut i 2016. Det forventes imidlertid at også 2016 vil bli et utfordrende år i lys av en utfordrende strategiplan som skal implementeres og iverksettes.

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 fortsatt er åpent for en slik utvikling.

Strukturen innenfor boligsamvirket er i endring. Den generelle samfunnsutviklingen 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.

Stordriftsfordeler gjør det mulig å tilby de ansatte sterke fagmiljøer og kompetanseutvikling, samt kundene bedre tjenester til rett pris. For å bidra til dette vil det være viktig å videreutvikle en felles bedriftskultur. Dette arbeidet er godt i gang, blant annet gjennom et av fokusområdene i strategiplanen.

Samtidig vil Usbl, der det er organisatorisk 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 medarbeiderutvikling er sentralt for å bygge konkurransekraft.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2015.



Oslo, 18. mars 2016  
Styret i Boligbyggelaget Usbl



Fra venstre, styremedlem Evelyn Marie Raknerud, styremedlem Harald Røed, styremedlem Trygve Einekjær, styremedlem Lilly Røv, varamedlem Wenche Moe, styremedlem Per Øivind Skard, styremedlem Tone Ytterhaug, styreleder Kaare Krane og styremedlem Trude Johnsen. Sittende foran adm. dir. Johan Bruun. Nestleder Ole Revhaug var ikke til stede da bildet ble tatt.

*Kaare Krane*  
Kaare Krane  
Styreleder

*Ole Revhaug*  
Ole Revhaug  
Nestleder

*Tone Ytterhaug*  
Tone Ytterhaug  
Styremedlem

*Per Øivind Skard*  
Per Øivind Skard  
Styremedlem

*Trygve Einekjær*  
Trygve Einekjær  
Styremedlem

*Trude Johnsen*  
Trude Johnsen  
Styremedlem

*Evelyn Marie Raknerud*  
Evelyn Marie Raknerud  
Styremedlem

*Harald Røed*  
Harald Røed  
Styremedlem

*Lilly Røv*  
Lilly Røv  
Styremedlem

*Johan Bruun*  
Johan Bruun  
Adm. dir.



SOLHEIMSTUNET

LØRENSKOG

**Boligtype:** leiligheter  
**Eieform:** sameie  
**Antall enheter:** 159  
solheimstunet.no



VARDENTOPPEN

NESODDEN

**Boligtype:** leiligheter  
**Eieform:** sameie  
**Antall enheter:** 117  
vardentoppen.no



RANVIKSVINGEN

SANDEFJORD

**Boligtype:** eneboliger, leiligheter  
**Eieform:** selveier og borettslag  
**Antall enheter:** 17  
ranviksvingen.no



MOSSERØDTUNET

SANDEFJORD

**Boligtype:** leiligheter  
**Eieform:** borettslag  
**Antall leiligheter:** 16  
mosserodtunet.no



# Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

Alle tall i hele tusen

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2015	2014		NOTE	2015	2014
1 895	2 188	<b>DRIFTSINNETEKTER</b>		78 080	74 004
23 727	23 511	Leieinntekter		23 727	23 511
88 328	87 129	Medlemskontingent		82 688	81 733
-	-	Forretningsførerhonorar		29 945	29 897
-	-	Eiendomsmegling		278 934	110 334
48 550	42 640	Inntekter i prosjekter	1	40 709	35 647
58 272	56 041	Andre honorarinntekter		105 410	101 219
1 597	4 846	Gebyrer og øvrige driftsinntekter		14 580	15 974
<b>222 369</b>	<b>216 355</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>654 073</b>	<b>472 319</b>
		<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
157 441	169 363	Personalkostnader	2	200 573	211 665
5 940	4 861	Varekjøp for videresalg		27 400	26 893
4 003	5 394	Avskrivninger og nedskrivninger	3	14 094	11 226
2 235	5 288	Honorarer og leiet hjelp	2	4 182	7 348
32 747	36 171	Kontorholdskostnader		52 556	56 056
12 229	12 817	Salgs- og markedsføringskostnader		15 036	15 314
3 357	1 590	Kostnader i prosjekter	1	261 509	107 413
10 433	9 969	Øvrige driftskostnader		20 336	16 669
1 402	993	Vedlikehold		37 917	26 950
1 135	5 069	Tap på fordringer / Tap i næring		7 701	7 508
<b>230 922</b>	<b>251 515</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>641 304</b>	<b>487 042</b>
<b>-8 553</b>	<b>-35 160</b>	<b>RESULTAT FØR FINANS</b>		<b>12 769</b>	<b>-14 723</b>
		<b>FINANSPOSTER</b>			
43 692	58 798	Finansinntekter		79 601	51 031
9 206	-	Mottatt konsernbidrag		-	-
<b>52 898</b>	<b>58 798</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 601</b>	<b>51 031</b>
54 614	25 138	Finanskostnader		59 103	41 713
<b>54 614</b>	<b>25 138</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>59 103</b>	<b>41 713</b>
<b>-1 716</b>	<b>33 660</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>20 498</b>	<b>9 318</b>
<b>-10 269</b>	<b>-1 500</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>33 267</b>	<b>-5 405</b>
<b>2 223</b>	<b>-7 963</b>	Skattekostnad	9	12 429	-11 441
<b>-12 492</b>	<b>6 464</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 838</b>	<b>6 035</b>



# Balanse Boligbyggelaget Usbl

Alle tall i hele tusen

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2015	2014	NOTE	2015	2014	
					<b>EIENDELER</b>
					<b>ANLEGGSMIDLER</b>
					<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>
23 156	22 243	9	29 118	40 964	Utsatt skattefordel
-	-	3	370	555	Goodwill
<b>23 156</b>	<b>22 243</b>		<b>29 488</b>	<b>41 519</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>
		3			<b>VARIGE DRIFTSMIDLER:</b>
1 173	1 173		117 223	115 807	Tomter
18 492	21 686		468 128	465 538	Eiendom
9 946	9 051		32 591	36 827	Inventar/edb/biler etc.
<b>29 611</b>	<b>31 910</b>		<b>617 942</b>	<b>618 172</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>
					<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>
450 487	451 235	4	-	-	Investering i datterselskap
48 657	57 645	7	254 627	238 874	Investering i aksjer og andeler
45 873	32 764	5	3 192	14 825	Langsiktig utlån og fordringer
<b>545 017</b>	<b>541 644</b>		<b>257 819</b>	<b>253 700</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>
<b>597 784</b>	<b>595 797</b>		<b>905 249</b>	<b>913 391</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>
					<b>OMLØPSMIDLER</b>
<b>75 694</b>	<b>38 336</b>	6	<b>716 051</b>	<b>445 120</b>	<b>Leiligheter i eget eie/prosjekter</b>
					<b>FORDRINGER</b>
15 016	16 007		23 654	29 227	Kundefordringer
65 257	62 151		-	-	Fordring på konsernselskap
10 568	4 152		10 556	4 350	Fordring på forvaltede selskap
8 600	4 770		22 282	25 801	Andre kortsiktige fordringer
<b>99 441</b>	<b>87 080</b>		<b>56 492</b>	<b>59 378</b>	<b>Sum fordringer</b>
					<b>INVESTERINGER</b>
723 140	593 494	12	723 140	593 559	Kortsiktige finansinvesteringer
<b>723 140</b>	<b>593 494</b>		<b>723 140</b>	<b>593 559</b>	<b>Sum investeringer</b>
293 659	322 783	12	300 047	334 391	Kontanter og bankinnskudd
<b>1 191 934</b>	<b>1 041 692</b>		<b>1 795 730</b>	<b>1 432 448</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>
<b>1 789 719</b>	<b>1 637 489</b>		<b>2 700 979</b>	<b>2 345 839</b>	<b>SUM EIENDELER</b>

# Balanse Boligbyggelaget Usbl

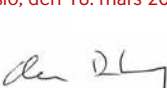
Alle tall i hele tusen


USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2015	2014	NOTE	2015	2014	
					<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>
					<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>
27 630	24 479		27 630	24 479	Andelskapital
-	1 850		-	1 850	Annen innskutt egenkapital
<b>27 630</b>	<b>26 329</b>		<b>27 630</b>	<b>26 329</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>
					<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>
6 954	7 178		6 954	7 178	Bomiljøfond
391 945	408 450		544 339	530 481	Annen egenkapital
<b>398 899</b>	<b>415 628</b>		<b>551 293</b>	<b>537 659</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>
-	-		215	-35	Minoritetsinteresse
<b>426 529</b>	<b>441 957</b>	8	<b>579 138</b>	<b>563 953</b>	<b>Sum egenkapital</b>
					<b>GJELD</b>
					<b>LANGSIKTIG GJELD</b>
32 855	30 964	2	32 855	31 120	Pensjonsforpliktelse
-	-	9	6 821	8 567	Utsatt skatt
201 000	170 000		347 089	290 965	Pantelån
-	-		301 726	306 883	Husbanklån
9	-		41 018	41 386	Annen langsiktig gjeld
<b>233 864</b>	<b>200 964</b>	10	<b>729 509</b>	<b>678 921</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>
					<b>KORTSIKTIG GJELD</b>
-	-		262 591	160 425	Byggelån
11 561	11 762		40 135	25 966	Leverandørgjeld
1 472	2 300	9	1 473	5 564	Betalbare skatter
28 217	24 717		36 862	33 740	Skyldige offentlige avgifter m.m.
985 593	804 839	11	985 593	804 839	Gjeld til forvaltede selskap
102 484	150 950	13	65 679	72 431	Annen kortsiktig gjeld
<b>1 129 327</b>	<b>994 568</b>		<b>1 392 333</b>	<b>1 102 965</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>
<b>1 363 191</b>	<b>1 195 532</b>		<b>2 121 842</b>	<b>1 781 886</b>	<b>Sum gjeld</b>
<b>1 789 719</b>	<b>1 637 489</b>		<b>2 700 979</b>	<b>2 345 839</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>

Oslo, den 18. mars 2016

  
Kaare Martin Josef Krane  
Styreleder

  
Trygve Einerkjær  
Styremedlem

  
Ole Revhaug  
Nestleder

  
Per Øivind Skard  
Styremedlem

  
Tone Ytterhaug  
Styremedlem

  
Trude Johnsen  
Styremedlem

  
Evelyn Marie Raknerud  
Styremedlem

  
Lilly Røv  
Styremedlem

  
Harald Røed  
Styremedlem

  
Johan Bruun  
Adm.direktør



# Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2015

Alle tall i hele tusen

MORSELSKAP		KONSERN	
2015	2014	2015	2014
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
-10 269	-1 499	33 267	-5 406
-2 300	-2 008	-5 564	-16 695
1 597	1 465	14 580	-3 212
-1 588	-	1 340	-
4 003	5 394	17 694	11 226
-37 358	-8 289	-270 931	-6 346
-47 630	56 722	-	-
991	-452	5 573	-7 146
-201	-2 507	14 169	-12 597
-14 553	58 676	-19 645	-53 568
<b>-107 308</b>	<b>107 502</b>	<b>-209 517</b>	<b>-93 744</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
-	476	5 903	476
-3 845	-1 483	-57 994	-10 690
5 403	-	29 788	9 586
9 736	-100 397	-15 753	-8 508
<b>11 294</b>	<b>-101 404</b>	<b>-38 056</b>	<b>-9 136</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-13 109	7 638	11 633	13 416
31 000	139 967	152 765	174 559
180 754	26 740	180 754	26 740
-129 646	-57 881	-129 581	-57 881
1 301	1 192	1 301	1 192
-3 014	-31 346	-2 418	-1 005
-1 225	-3 839	-1 225	-3 839
<b>66 061</b>	<b>82 471</b>	<b>213 229</b>	<b>153 182</b>
<b>-29 953</b>	<b>88 569</b>	<b>-34 344</b>	<b>50 302</b>
		<b>Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.</b>	
-29 953	89 398	-34 344	50 302
323 612	234 214	334 391	284 089
<b>293 659</b>	<b>323 612</b>	<b>300 047</b>	<b>334 391</b>

## NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### VIRKSOMHETSOMRÅDE

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, Lørenskog 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, innefor 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, interngvinster, 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 klargjort 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.

### INVESTINGER 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 pr. hovedgruppe i note til regnskapet.

### VIRKSOMHETSSAMENSLUTNING OG OPPKJØP

Fusjon mellom konsenselskaper gjennomføres med selskapskontinuitet slik at de regnskapsmessige verdiene i begge selskapene videreføres i regnskapet til det fusjonerte selskapet. Ved oppkjøp av selskaper tillegges merverdier tomten. Det beregnes ikke skatt på merverdier.

### 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 påløpte 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, dvs 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. Estimativ og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgiveravgift på underfinansierte 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.

### FINANSINVESTINGER

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

### KONTANTSTRØM

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

### SKATT

Skattene kostnadsføres når de påløper dvs. 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 periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes ved å bruke nominell skattesats lik 25%. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetragtning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

### KONSERN

#### Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet:

Usbl Utbygging AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Stølsli AS	100 %
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	100 %
Usbl Boserice AS	100 %
Bankløkka Eiendom AS	100 %
Hunnsrud Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97 %
Garanti Oppgjør AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Steinløkka AS	60 %
BuildIT AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Solheimstunet Lørenskog DA	100 %
Wessel Studio AS	100 %
Storgaten 1-3 Invest AS	100 %
Malerhaugveien 15 AS	100 %

#### Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden

Grefsenlyst AS	50 %
Gaustadveien AS	50 %
Sørenga Utvikling KS	23 %
Sørenga Utvikling AS	26 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Brekkeveien 5 Bolig AS	50 %
Lørenvangen Utbygging KS	27 %
Lørenvangen Utbygging AS	30 %

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

Storbybolig AS	25 %
Bondegården Utbygging AS	20 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Midtbakken AS	50 %
Byala Eiendom AS	50 %
BBL Finans AS	33 %
TVSS AS	18 %

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. Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

### 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 hver 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 2015	Usbl 2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Lønn	117 035	118 210	152 063	151 213
Arbeidsgiveravgift	16 166	16 790	21 632	22 108
Pensjonskostnader	13 061	23 999	14 580	26 458
Andre ytelser	11 179	10 365	12 298	11 885
<b>Sum</b>	<b>157 441</b>	<b>169 363</b>	<b>200 573</b>	<b>211 665</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2015 var 190 i Usbl og 252 i konsernet.

Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - pensjonsforpliktelser.

Ytelse til ledende personer	2015	2014
Lønn administrerende direktør 1/6-31/12	1 072	
Pensjonskostnader og andre ytelser administrerende direktør	28	
Konstituert adm. direktør 1.1-31.5	862	
Lønn administrerende direktør pr 31.08		1 378
Pensjonskostnader - avsetning vedr adm. direktør pr 31.08		2 221
Andre ytelser administrerende direktør pr 31.08		95
Sluttavtale inkl lønn, pensjon og andre ytelser		17 588
Konstituert adm. direktør 1.9-31.12.14		635
Styret i Usbl	1 235	1 150
Representantskapet i Usbl	334	293
Usbls valgkomité	162	92

Ny administrerende direktør tiltrådte 1. juni 2015. Det er inngått avtale om resultatlønn. 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 2015 utgjør kr 641 158 ekskl. mva i Usbl og kr 1 796 174 ekskl. mva totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 357 458 eks. mva i Usbl og kr 501 429 ekskl. mva totalt i konsernet. Andre tjenester består bl.a. 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 fondsopbygging 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 184 personer og tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2015	2014
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 141	6 547
Rentekostnad av forpliktelsen	1 235	1 508
Avkastning på pensjonsmidler	-	-
Administrasjonskostnader	204	190
Resultatført planendring	-	7 891
Resultatført aktuært tap/gevinst	4 004	2 524
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-	-
Resultatført andel aktuært tap/gevinst ved avkorting/oppgjør	-	-
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>9 584</b>	<b>18 660</b>
Brutto pensjonsforpliktelser	92 761	100 763
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-60 169	-58 288
Ikke resultatført planendring	-	-
Ikke resultatført aktuært tap/gevinst	-4 627	-17 596
Arbeidsgiveravgift	4 890	6 086
<b>Netto pensjonsmidler/-forpliktelse</b>	<b>32 854</b>	<b>30 964</b>
Overfinansierte sikrede ordninger	-970	-2 172
Forpliktelse usikrede ordninger	33 825	33 137
<b>Netto pensjonsmidler/-forpliktelse</b>	<b>32 854</b>	<b>30 964</b>
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	2,70 %	2,30 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	3,30 %	3,20 %
Forventet lønnsøkning	2,50 %	2,75 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,50 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,00 %	0,00 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

## NOTE 3: VARIGE DRIFTSMIDLER

Usbl Morselskap	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Tomter	Eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.15	940	11 285	12 239	8 469	1 173	35 739	69 844
Tilgang 2015	-	793	941	2 111	-	-	3 845
Avgang 2015	-	-	-	-	-	-3 806	-3 806
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.15</b>	<b>940</b>	<b>12 078</b>	<b>13 179</b>	<b>10 580</b>	<b>1 173</b>	<b>31 933</b>	<b>69 883</b>
Akk. avskrivninger 01.01.15	372	8 781	11 141	3 589	-	14 053	37 935
Avskrivning 2015	140	1 424	849	537	-	1 053	4 003
Avgang 2015	-	-	-	-	-	-1 665	-1 665
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-
<b>Akk. avskrivning 31.12.15</b>	<b>512</b>	<b>10 205</b>	<b>11 990</b>	<b>4 125</b>	<b>-</b>	<b>13 441</b>	<b>40 273</b>
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.15</b>	<b>428</b>	<b>1 874</b>	<b>1 189</b>	<b>6 455</b>	<b>1 173</b>	<b>18 492</b>	<b>29 611</b>

Avskrivning 2015	140	1 424	849	537		1 053	4 003
<b>Sum av og nedskrivning 2015</b>							<b>4 003</b>

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

Usbl Konsern	Biler	Inventar/ lokaler	IT	Kontor lokaler	Tomter	Bygg under oppføring	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.15	5 810	14 941	20 979	27 562	-	115 807	557 055	925	743 079
Tilgang 2015	41	2 719	2 997	2 111	42 129	3 680	4 317	-	57 994
Avgang 2015	-	-16	-	-478	-	-2 264	-46 616	-	-49 375
Reklassifisering i forhold til 2014/Eliminering	-	376	-42	-376	-	-	-	-	-42
<b>Anskaffelseskost 31.12.15</b>	<b>5 851</b>	<b>18 020</b>	<b>23 935</b>	<b>28 819</b>	<b>42 129</b>	<b>117 223</b>	<b>514 756</b>	<b>925</b>	<b>751 657</b>
Akk. avskrivninger 01.01.15	4 439	10 904	11 881	5 240	-	-	91 520	370	124 354
Akk. avskrivning tilgang nye selskaper	-	456	-	-	-	-	3 030	-	3 486
Avskrivning 2015	520	1 887	2 144	681	-	-	2 706	185	8 123
Avgang 2015	-	-16	-445	-74	-	-	-8 498	-	-9 033
Reklassifisering i forhold til 2014	-	9	-	-9	-	-	-	-	-
<b>Akk. avskrivning 31.12.15</b>	<b>4 960</b>	<b>13 240</b>	<b>13 579</b>	<b>5 838</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88 758</b>	<b>555</b>	<b>126 930</b>
<b>Nedskrivning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 417</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 417</b>
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.15</b>	<b>891</b>	<b>4 780</b>	<b>3 939</b>	<b>22 980</b>	<b>42 129</b>	<b>117 223</b>	<b>426 000</b>	<b>370</b>	<b>618 312</b>
Avskrivning 2015	520	1 887	2 144	681			2 706	185	8 123
Nedskrivning 2015	-	-	6 417	-			-	-	6 417
Eliminering			-445				183	-185	-447
<b>Sum avskrivning, nedskrivning og eliminering</b>									<b>14 094</b>

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

Goodwill er knyttet til kjøp virksomhet fra ABS Eiendom AS.



## NOTE 4: INVESTERING I DATTERSELSKAP

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat 2015
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100/100	327 373	332 886	37 341
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100/100	85 340	216 511	2 332
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100/100	1 075	3 079	-697
Stølsli AS	2006	Oslo	100/100	1 750	-2 438	-317
Wessel Studio AS		Oslo	100/100	4 672	5 166	-5
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	2006	Horten	91/91	1 815	3 825	429
Garanti Oppgjør AS	2012	Horten	100/100	1 100	1 098	404
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Nesodden	100/100	837	1 312	451
Garanti Eiendomsmegling	2007	Askim	100/100	114	1 077	-254
Follo og Indre Østfold AS						
Steinløkka AS	2004	Son	60/60	60	606	57
BuildIT AS	2012	Oslo	100/100	-	-585	-13 110
Usbl Boservice AS	1996	Horten	100/100	1 855	5 192	1 938
Solheimstunet Lørenskog DA	2013	Oslo	80/80	24 496	-33 130	-8 881
				<b>450 487</b>	<b>534 599</b>	<b>19 688</b>

Eiet gjennom datterselskaper

AS Årvoll Sentrum	1957	Oslo	98/98
Malerhaugveien 15 AS	2015	Oslo	100/100
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2008	Horten	100/100
Skjærvaveien 44 AS	2012	Oslo	100/100
Solheimstunet Lørenskog DA	2013	Oslo	20/20

Aksjene i Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS er nedskrevet med kr 2.071.185.

Aksjene i BuildIT AS er nedskrevet med kr 6.125.000.

## NOTE 5: LANGSIKTIGE UTLÅN TIL DATTER OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Usbl 2015	Usbl 2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Andel/ansvarlig lån Meglerkjeden Garanti	111	111	111	111
Wessel Studio AS Ansvarlig lån	-	1 900	-	1 900
Kirkebakken Vest AS	-	1 000	-	1 000
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 200	2 000	-	-
Stølsli AS	-	2 640	-	-
Edholmen Fritid AS	537	537	537	537
Usbl Boservice AS	2 000	3 092	-	-
Usbl Eiendom AS	17 920	7 828	-	-
Kongeveien Syd AS	-	665	-	665
BuildIT AS	5 000	5 000	-	-
Brekkeveien 5 Bolig AS	-	7 482	-	7 482
Kvartal 69 Sandefjord AS	-	449	-	449
Skolegaten 7 AS	-	484	-	484
Brukerdata AS	140	140	140	140
Solsiden Holmestrand AS	-	-	1 250	1 250
Hunsrød Bolig AS	500	-	-	-
Solheimstunet Lørenskog DA	16 723	-	-	-
Indre Havneby AS	-	-	37	-
Utlån til forvaltede selskap	1 117	806	1 117	806
Avsetninger	-375	-1 370	-	-
<b>Sum</b>	<b>45 873</b>	<b>32 764</b>	<b>3 192</b>	<b>14 825</b>

## NOTE 6: LEILIGHETER/PROSJEKTER

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter.	Usbl 2015	Usbl 2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Leiligheter	1 952	1 952	19 122	8 661
Garasjer	240	240	1 740	1 940
Tomter og prosjekter under oppføring	73 502	36 144	695 189	434 519
<b>Sum</b>	<b>75 694</b>	<b>38 336</b>	<b>716 051</b>	<b>445 120</b>

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	Forretnings-kontor	Eierandel	Anskaffelseskost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
<b>Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden</b>								
Grefsenkollveien 16 AS	Oslo		-	70	-66	-4	-	-
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	1 572	1 497	-	66	1 563	-
Gaustadveien AS	Oslo	50 %	343	221	-	-	221	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 787	-	-706	3 081	-
Kongeveien Syd AS	Horten	25 %	-	-	-28	28	-	-
Storgaten 1-3 Invest AS	Horten		-	821	-821	-	-	-
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	3 050	8 412	-4 649	-1 355	2 408	-

### 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 %	-	-	-	-	-	-
Skolegaten 7 AS	Askim		-	170	-170	-	-	-
BBL Datakompetanse AS	Oslo	19 %	10 803	10 801	-	-	10 801	-
Boligbyggelagens Partner AS	Oslo	15 %	3 964	3 963	-	-	3 963	-
Vaktmestersameie Horten	Horten		-	20	-20	-	-	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20 %	205	205	-	-	205	-
Hasle Torg AS	Oslo		-	91	-91	-	-	-
BBL Finans AS	Bodø	33 %	24 696	24 696	-	-	24 696	-
TVSS AS	Lier	18 %	-	-	-	-	-	-
NBBL	Oslo		75	75	-	-	75	-
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo		182	182	-	-	182	-
Lillehammer Handelstandsforening	Lillehammer		5	5	-	-	5	-
Sandefjord Vår By AS	Sandefjord		1	1	-	-	1	-
Furuseth Bolig stiftelse	Askim		50	50	-	-	50	-
Forbrukersamvirket BA	Oslo		8	8	-	-	8	-
Skårli borettslag	Lillehammer		2	-	2	-	2	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn		1	1	-	-	1	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim		10	10	-	-	10	-
<b>Sum morselskap</b>			<b>48 657</b>	<b>55 727</b>	<b>-5 843</b>	<b>-1 971</b>	<b>47 913</b>	<b>-</b>

### Tilknyttede selskaper eid av datterselskap

Sørenga Utvikling KS	Oslo	23 %	90 090	136 177	-23 400	23 853	136 630	-
Sørenga Utvikling AS	Oslo	26 %	7 451	6 031	-	4 554	10 585	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	34 211	36 762	-	10 048	46 810	-
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	5 940	-	5 940	-1 184	4 756	-
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	-	3 300	2	3 302	-
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30 %	65	205	11	-17	199	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 891	3 860	462	-	4 322	3 569
Indre Havneby AS	Horten	6 %	10	10	-	-	10	-
Skårli borettslag	Lillehammer		-	2	-2	-	-	-
Blåbærveien Grendehus	Ski		100	100	-	-	100	-
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>149 058</b>	<b>183 147</b>	<b>-13 689</b>	<b>37 256</b>	<b>206 714</b>	<b>3 569</b>
<b>Sum konsern</b>			<b>197 715</b>	<b>238 874</b>	<b>-19 532</b>	<b>35 285</b>	<b>254 627</b>	<b>3 569</b>

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 2015	24 479	1 850	408 450	7 178	441 957
Egenkapital endring ved fusjon	-	-	-14	-	-14
Årets resultat	-	-	-12 491	-	-12 491
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-4 000	4 000	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-4 224	-4 224
Ny andelskapital	1 301	-	-	-	1 301
Egenkapitaljusteringer	1 850	-1 850	-	-	-
<b>Egenkapital 31. desember 2015</b>	<b>27 630</b>	<b>-</b>	<b>391 945</b>	<b>6 954</b>	<b>426 529</b>

Usbl Konsern	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 1. januar 2015	24 479	1 850	530 481	7 178	-35	563 953
Avgang konsernselskap	-	-	-563	-	-	-563
Avgang minoritetsinteresse	-	-	-243	-	243	-
Nye konsernselskaper	-	-	-558	-	-	-558
Årets resultat	-	-	20 838	-	-	20 838
Overført til minoritetsinteresse	-	-	-7	-	7	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-4 000	4 000	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-4 224	-	-4 224
Ny andelskapital	1 301	-	-	-	-	1 301
Egenkapitaljusteringer	1 850	-1 850	-1 609	-	-	-1 609
<b>Egenkapital 31. desember 2015</b>	<b>27 630</b>	<b>-</b>	<b>544 339</b>	<b>6 954</b>	<b>215</b>	<b>579 138</b>

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

## NOTE 9: SKATT

Usbl Morselskap	2015	2014
Resultat før skatter	-10 269	-1 499
Endring midlertidige forskjeller	-8 695	16 500
Permanente forskjeller	23	-36 255
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-18 941</b>	<b>-21 253</b>
Anvendt fremførbart underskudd	-	-
Mottatt konsernbidrag	-9 206	-
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-28 147</b>	<b>-21 253</b>
Herav 27% betalbar skatt	-	-
Avvik avsatt/utlignet skatt 2013	-	-54
Endring utsatt skattefordel	-914	-10 209
Formueskatt	1 450	2 300
Foreldet skattekrav	1 687	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 223</b>	<b>-7 963</b>
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:	-	-
Årets totale skattekostnad	2 223	-7 963
Skatt beregnet med nominell skattesats (27%) av resultat før skatt	-2 773	-405
<b>Avvik</b>	<b>4 995</b>	<b>-7 558</b>
Avviket forklares med:	-	-
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-	-15
Differanse utsatt skatt 25%/27%	1 853	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-54
Skatt på permanente forskjeller	6	-9 789
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag 2013	-	-
Nedskrivning skattefordring vedrørende Kongeveien Syd AS	1 687	-
Formuesskatt	1 450	2 300
<b>Sum forklaring</b>	<b>4 995</b>	<b>-7 558</b>

	2015	2014	Edringer
Driftsmidler	-4 520	-10 118	-5 598
Varelager	-1 329	-1 329	-
Fordringer	-607	-973	-366
Gevinst og tapskonto	2 492	3 116	623
Regnskapsmessige avsetninger	-15 538	-20 783	-5 245
Pensjon	-32 855	-30 964	1 891
Netto forskjeller fra fusjon	-	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-52 357</b>	<b>-61 051</b>	<b>-8 695</b>

Fremførbart SKM underskudd	-40 269	-21 328	18 941
<b>Sum netto negative forskjeller</b>	<b>-92 626</b>	<b>-82 380</b>	<b>10 246</b>

Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-52 357	-82 380	30 023
Fremførbart skattemessig underskudd	-40 269	-	-40 269
Fremførbart underskudd fusjon	-	-477	477
<b>Grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-92 626</b>	<b>-82 857</b>	<b>-9 769</b>

Utsatt skatt/skattefordel 25%/27%	-23 156	-22 371	-785
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-129
<b>Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-914</b>

Usbl konsern	2015	2014
Resultat før skatter	-10 269	-5 406
Endring midlertidige forskjeller	-26 161	88 670
Permanente forskjeller	-5 249	-45 281
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-41 679</b>	<b>37 983</b>

Herav 27% betalbar skatt	-	3 264
Endring utsatt skattefordel(netto)	10 100	-17 005
Andre endringer	-808	-
Formueskatt Boligbyggelaget USBL	1 450	2 300
Foreldet skattekrav	1 687	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>12 429</b>	<b>-11 441</b>

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:	-	-
Årets totale skattekostnad	12 429	-11 441
Skatt beregnet med nominell skattesats (27%) av resultat før skatt	2 773	-
<b>Avvik</b>	<b>15 202</b>	<b>-11 441</b>

Avviket forklares med:	-	-
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-	-
Endring utsatt skatt	10 100	-17 005
Differanse utsatt skatt 25%/27% og 27%/28%	2 281	-
Skatt på permanente forskjeller	-1 417	3 264
Foreldet skattekrav	1 687	-
Formueskatt Boligbyggelaget USBL	1 450	2 300
Andre forskjeller	1 101	-
<b>Sum forklaring</b>	<b>15 202</b>	<b>-11 441</b>

	2015	2014	Edringer
Driftsmidler	-7 572	-11 259	-3 688
Varelager	20 192	2 729	-17 463
Fordringer	-7 567	-2 422	5 145
Gevinst og tapskonto	6 825	-5 572	-12 397
Regnskapsmessige avsetninger	-22 399	-21 892	506
Pensjon	-32 855	-31 120	1 736
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-43 376</b>	<b>-69 537</b>	<b>-26 161</b>

Fremførbart SKM underskudd	-70 698	-50 452	20 246
<b>Sum netto negative forskjeller</b>	<b>-114 074</b>	<b>-119 989</b>	<b>-5 915</b>

Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-43 376	-69 537	26 161
Fremførbart skattemessig underskudd	-70 698	-50 452	-20 246
Fremførbart underskudd fusjon	-45	-	-45
<b>Grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-114 119</b>	<b>-119 989</b>	<b>5 870</b>

Utsatt skatt/skattefordel 25 % /27%	-28 519	-32 397	3 879
Korrigerende utsatt skatteeffekt grunnet inntektsføring mottaker	2 302	-	2 302
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	-	3 920
<b>Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel</b>	<b>-22 297</b>	<b>-32 397</b>	<b>10 100</b>

	2015	2014	Edringer
Presentert i konsernregnskapet	-	-	-
Utsatt Skattefordel	29 118	40 964	-11 846
Utsatt Skatt	6 821	8 567	1 746
<b>Netto endring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 100</b>



## NOTE 10: LANGSIKTIG GJELD

Usbl Konsern	Usbl	Usbl	Usbl	Konsern	Konsern	Konsern
	31.12.15	Forfall over	31.12.14	31.12.15	Forfall over	31.12.14
Lånetype	Restgjeld	5 år frem i tid	Restgjeld	Restgjeld	5 år frem i tid	Restgjeld
Pantelån	201 000	-	170 000	347 089	-	290 965
Husbanken	-	-	-	301 726	234 542	306 883
Annen langsiktig gjeld	32 864	-	30 964	80 694	10 613	81 073
<b>Sum</b>	<b>233 864</b>	<b>-</b>	<b>200 964</b>	<b>729 509</b>	<b>245 155</b>	<b>678 921</b>

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serieslån med flytende rente. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer. Bokført verdi av pantsatte bygg er kr 585 351 000.

## NOTE 11: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

Usbl Morselskap	2015	2014
Gjeld til boligselskap	985 593	804 839

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: FINANSINVESTINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:	Bokført 2015	Bokført 2014	Kostpris 2015	Kostpris 2014
Pengemarkedsfond	169 806	79 047	174 076	79 258
Obligasjonsfond Norge	285 239	265 958	295 134	266 364
Obligasjoner Norge	60 076	47 849	59 149	44 198
Obligasjonsfond utland	53 892	55 711	55 131	55 638
Aksjefond Norge	33 650	32 247	30 314	28 535
Aksjefond utland	55 290	49 611	36 914	36 914
Hedgefond	63 930	58 524	31 269	36 269
Annet	3 981	4 546	3 554	3 554
Valutasikring	-2 723	-	-	-
<b>Sum Finansinvesteringer</b>	<b>723 140</b>	<b>593 494</b>	<b>685 541</b>	<b>550 730</b>

	Usbl 2015	Usbl 2014	Konsern 2015	Konsern 2014
Bankkonti	293 659	322 783	300 047	334 391
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>293 659</b>	<b>322 783</b>	<b>300 047</b>	<b>334 391</b>

Skattetrekkmidler er sikret med bankgaranti på kr 20.000.000.

### Porteføljens resultatførte verdiendring

	2015	2014
Urealiserte gevinster	16 745	23 629
Urealiserte tap	19 544	-
<b>Resultat</b>	<b>-2 799</b>	<b>23 629</b>

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

### Terminkontrakter for valutasikring

Valuta	Beløp i valuta	Sikringskurs	Gevinst/tap	Forfallsdato
USD	4 000	8,2237	-1 814	05.02.16
EUR	865	9,054	-472	05.02.16
GBP	450	12,8325	-99	05.02.16
JPY	50 000	0,0666	-338	05.02.16
<b>Sum</b>			<b>-2 723</b>	

Terminkontraktene benyttes til valutasikring av utenlandsdelen av investeringsporteføljen. Terminkontraktene er vurdert til markedspris pr 31.12.2015

## NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Usbl 2015	Konsern 2015	Usbl 2014	Konsern 2014
Gjeld til konsernselskap	72 440	-	113 490	-
Annen kortsiktig gjeld	30 044	65 679	37 460	72 431
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 484</b>	<b>65 679</b>	<b>150 950</b>	<b>72 431</b>

## NOTE 14: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Boligbyggelaget har en ubenyttet kassekreditt på kr 70 000 000. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for kr 1 165 190 000 hvorav kr 1 030 000 000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Usbl konsernets eiendommer og verdipapirer til sammen pantsatt for kr 468 986 000. Dette gjelder utleiboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlet kausjonsansvar på kr 585 115 000, hvorav kr 85 518 000 er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl. Bankinnskudd på klientkonto i eiendomsmeglervirksomheten utgjør kr 113 059 407 klientansvar utgjør kr 112 265 715. Netto klientkonto på kr 793 692 viser meglers tilgodehavende.

## NOTE 15: LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtale	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (Olav Thon)	8 016	2020
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	763	
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	993	2017

## NOTE 16: FUSJONER

### Morselskap

Boligbyggelaget Usbl har pr 1.1.2015 fusjonert med de heleide datterselskapene LOBB Utbygging AS og Sogsti Utvikling AS. Fusjonene er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datter fusjon, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at de overdragende selskapene var heleide datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

### Konsern

Usbl Utbygging AS (overtagende) fusjonerte med datterselskapene Hems AS (overdragende) og Garanti Eiendomsmegling Oslo AS. Usbl Eiendom AS (overtagende) fusjonerte med datterselskapet Usbl Eiendom og Utleie AS (overdragende), samt Usbl Utleieboliger AS. Usbl Eiendom AS (overtagende) fusjonerte med Usbl Eiendom Lillehammer AS og Usbl Utleieboliger AS regulert av aksjelovens §13-24 fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskap som er heleid av samme eier. Alle fusjoner pr 1.1.2015, og er regnskapsført etter reglene om kontinuitet.

## NOTE 17: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

### Morselskap

	2015	2014
Salg av tjenester til datterselskap	14 720	11 029
Salg av tomt til datterselskap		5 760
Salg av leilighet til datterselskap		3 000
Renteinntekter fra datterselskap	2 210	5 126
Rentekostnad fra datterselskap	560	4 853

### Konsern

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten.

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget USBL

#### Revisors beretning

##### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget USBL som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på TNOK 12 492, og konsernregnskap, som viser et overskudd på TNOK 20 838. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

##### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

##### Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Boligbyggelaget USBLs finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Uttalelse om øvrige forhold

##### Konklusjon om årsberetningen

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

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. april 2016

BDO AS

Steinar Andersen  
Statsautorisert revisor



SØRENGA

OSLO

**Boligtype:** leiligheter

**Eieform:** sameie

**Antall:** 746

sorenga.no



## Kort 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 siden den gang vært en aktiv boligbygger og boligforvalter.

Som samvirkeforetak er Usbl ikke til salgs. Det bidrar til stabilitet og langsiktighet i virksomheten. Overskudd i driften blir værende i virksomheten, og kan i sin helhet brukes til videreutvikling og investering.

Flere fusjoner har bidratt til at Usbl har virksomheter i mange kommuner på Østlandet, og vi hadde ved utgangen av 2015 262 ansatte, fordelt på kontorer i Oslo, Sandefjord, Horten, Holmestrand, Lier, Nittedal, Lørenskog, Ski, Askim, Nesodden og Lillehammer.

Fusjonene må sees i lys av den generelle samfunnsutviklingen, med behov for effektivisering, økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene. Særlig gjelder dette 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 Usbl, og selskapet bygger boliger i et langsiktig perspektiv. Det legges stor vekt på å tilby medlemmene boliger med varig verdi. Som boligbyggelag beliggende i det sentrale Østlandsområdet, har Usbl en viktig rolle i forhold til en forventet befolkningsvekst.

Som boligforvalter er Usbl landets nest største. Dette er 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 2015 forretningsfører for 1 404 boligselskaper, og målet er å gi kundene en enkel, trygg og helhetlig støtte til styrearbeidet. Å være forretningsfører innebærer å ha den riktige kompetansen

og tilby de riktige tjenestene. Derfor gir Usbl de tillitsvalgte i boligselskapene personlig oppfølging og skoleing via kurs og seminarer.

Teknisk avdeling bistår boligselskapene med planlegging og gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering. Usbl har lang erfaring, og 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. Boligselskapene tilbys et eget nettbasert 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 Usbl's medlemmer forkjøpsrett til nærmere 72 000 boliger i store deler av landet. Usbl har også mange andre medlemstilbud, og har lagt vekt på gode tilbud særlig innenfor boligrelaterte tjenester.

Usbl eier 597 utleieboliger som medlemmene har fortrinnsrett på. De fleste ligger i Oslo, men det er også leiligheter på Lillehammer, Lillestrøm og Follo/Østfold. Dersom forutsetningene ligger til rette, planlegger vi å bygge flere utleieboliger de neste årene.

# Notater

A series of horizontal dashed lines for taking notes.



# Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)

[usbl.no](http://usbl.no)

Autorisert regnskapsførerselskap NO  
950 285 680 MVA