

Årsberetning

2016



Innhold

Høydepunkter 2016	4
Forord	7
Kulturarbeidet i Usbl	8
Styrets beretning	11
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	21
Noter	22
Revisors beretning	34
Virksomhetsbeskrivelse	39



94 078

Medlemmer



261

Nye boliger solgt



554

Utleieboliger



54 070

Enheter til forvaltning



285

Ansatte



116,2

Millioner i resultat før skatt

Høydepunkter i 2016



HETT BOLIGMARKED

Det har vært et godt år for boligsalg, og Usbl's prosjekter som ble lagt ut for salg i 2016 har i all hovedsak solgt bedre enn salgsprognosene skulle tilsi. Dette er særlig gjeldende for de prosjektene som ligger i nærliggende områder til Oslo. Dette har gitt mulighet for raskere realisering av prosjektene.



USBL KJØPER TVSS AS

Usbl kjøpte i 2016 vaktmester og håndverkselskapet Tranby Varme og Servicesentral AS, og integrerte dette som en del av Usbl Boservice AS.



FLERE KUNDER PÅ KURS OG SEMINAR

Aldri før har Usbl gjennomført så mange temamøter, kurs og seminarer som i 2016. Stadig flere av våre kunder ser verdien av den kompetansen Usbl besitter, og responsen på Usbl's gjennomføring av dette er svært god.



REKORDINNMEDELING

I 2016 har Usbl vært betydelig mer synlige i mediebildet, og satset mer på digital annonsering som virkemiddel for å nå flere potensielle medlemmer enn tidligere. Samtidig innførte Usbl fri årskontingent for alle under 18 år. Dette har ført til rekordinnmelding med totalt 6895 nye medlemmer.



ORGANISERING MED KUNDEN I FOKUS

I 2016 foretok Usbl en omorganisering for å bli mer kundeorienterte. Privatmarkedet ble etablert med formål om en tydeligere satsning på medlemmer og medlemsfordeler. I bedriftsmarkedet ble det etablert en nysalgsgruppe og innført et serviceløfte til samtlige kunder.



KULTURARBEID

En tydeligere bedriftskultur ble definert og det ble jobbet målrettet med utvikling i retning av å bli mer kundeorienterte, profesjonelle og proaktive i møtet med kundene.



FLERE MEDLEMSFORDELER

Usbl har i 2016 fått flere nye medlemsfordeler, som gjør at medlemsprogrammet brukes i større grad enn tidligere. De største medlemsfordelene er med G-Sport og G-max, Expert og Tilbords.



Vi har klart å levere på våre ambisjoner eller bedre på samtlige områder.

Johan Bruun, adm. dir

Usbl skaper større verdier for stadig flere

2016 ble et veldig godt år for Usbl. Vi satte rekord på antall nye medlemmer inn i Usbl og nye boligselskaper som valgte Usbl som forretningsfører. Dessuten hadde vi et høyt nyboligsalg og økt kundetilfredshet på alle forretningsområder.

Usbl's virksomhet er bygd opp for medlemmer, og som utbygger tenker vi langsiktig i og med at vi både skal ha forretningsførsel og drift av boligene vi fører opp i ettertid. Vi er en utbygger som bygger med hjertet, og er like opptatt av byggene vi bygger som av menneskene som bor der. Med en slik langsiktighet ønsker vi å skape verdier for alle våre medlemmer, uansett hvilken alder de måtte være i. Dette har vi spesielt synliggjort i 2016 ved å innføre gratis medlemskap for de under 18 år.

I 2016 har vi hatt stort fokus på organisasjonsutvikling for å bli mer markedsorienterte. Pilarene i dette arbeidet har vært økt kundefokus, proaktivitet, kommunikasjon og profesjonalitet. Et av grepene var å omorganisere oss. Omorganiseringen har hatt som mål å sette kunden i fokus og at dette skulle reflekteres opp til ledelsen. Et av de viktigere tiltakene i denne sammenheng var å legge til rette for god erfaringsutveksling på tvers i organisasjonen. Dette har vi lyktes med og våre kundetilfredshetsmålinger bekrefter at vi er på riktig vei.

Et annet viktig arbeid har vært å inngå en samarbeidsavtale med Eiendomsmegler 1 i Vestfold og Buskerud. Samarbeidet er bygget på samme lest som tidligere inngåtte samarbeidsavtaler i andre geografiske områder. Dette innebærer at vi kan tenke mer enhetlig

i forhold til dette medlemstilbudet. I Lier har vi tatt over en virksomhet som nå gjør at vi tilbyr vaktmestertjenester i dette området også. Dette er tiltak som har ført oss nærmere målet om å kunne tilby alle våre tjenester i hele vårt nedslagsfelt. Hensikten med dette er at vi kan dra nytte av vår samlede kompetanse i hele Usbl.

Vi må stadig utvikle oss og sørge for at de tjenestene vi tilbyr er markedets beste og kommer kundene til gode der de befinner seg. Vårt fokus på utvikling har i 2016 blant annet resultert i lansering av en medlemsapp med digitalt medlemskort. Vi har fått nye hjemmesider og vi har endret brukergrensesnittet på styreportalen. I tillegg til arbeidet med struktur og kultur i organisasjonen, har vi hatt fokus på økt lønnsomhet i virksomheten. Ikke minst er dette viktig for å skape ytterligere grunnlag for videre vekst, ved at det gjør oss i stand til å bygge enda flere boliger. Dette arbeidet fortsetter inn i 2017.

Gjennom året har vi markedsført fordelene i Usbl mer, jobbet med medlemsprogrammet vårt og innført nye rabattavtaler hos blant annet Tilbords, Gresvig og Expert. Dette har resultert i at antall innmeldinger i Usbl har økt betraktelig. Nesten 7 000 nye medlemmer kom til i 2016. Dette er vi veldig fornøyd med og gir oss en bekreftelse på at det lønner seg å være medlem av Usbl. Vi fikk også over 3 000 nye enheter til forvaltning og vi solgte 261 nye boliger.

Det er med stor glede at vi i denne årsberetningen kan se at vi har klart å levere på vår ambisjon eller bedre på samtlige områder.

Oslo 23. mars 2017

Johan Bruun
adm. dir



Kulturen i Usbl

Kulturarbeidet har vært et særdeles viktig fokus i Usbl i 2016. Vi har jobbet gjennom hele året med å utvikle en kultur i retning av å bli mer proaktive, kundeorienterte og profesjonelle. En av aktivitetene inkluderte samtlige ansatte i å uttrykke proaktivitet gjennom et maleri. Her illustrert med vinnerbildet.

HUNDSTOKKTUNET Grønne omgivelser i Sandefjord

Hundstokktunet borettslag ligger solrikt, grønt og landlig til i et rolig og etablert boligområde på Hundstokk i Sandefjord. Borettslaget består av 16 enheter og har varierende størrelser fordelt mellom tomannsboliger og firemannsboliger. Usbl er eeneier i utbyggingsprosjektet.





SØRENGA

Fjordbyens beste beliggenhet

Sørenga er en viktig del av den nye Fjordbyen i Oslo, med Operaen og det kommende Munchmuseet som to av de nærmeste naboene. Med sjø på tre kanter, arkitektur som sikrer maksimalt med lys og sol til leilighetene, og en bred park i midten, er det fri sikt i alle retninger. Prosjektet består av 741 enheter, og Usbl har vært nest største eier i utbyggingsprosjektet med 26 % eierandel.



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. Medlemsorganisasjonen er åpen for alle og drives etter demokratiske prinsipper. Vi tilbyr tjenester tilknyttet prosjekt- og byggeledelse, regnskap og økonomi, teknisk og juridisk rådgivning, vaktmester- og håndverkertjenester.

Usbl's største kontor ligger i Oslo. I tillegg har vi kontorer i Sandefjord, Horten, Holmestrand, Lier, Nittedal, Lørenskog, Ski, Askim, Nesodden og på Lillehammer.

Det er virksomheten som er målet for Usbl, og ikke økonomisk gevinst for noen eiere. Usbl er ikke til salgs og kan ikke bli kjøpt opp. Som samvirkeforetak forblir verdier som skapes værende i organisasjonen. Det har vært en god vekst og et godt resultat i virksomheten i 2016. Veksten har vært god både når det gjelder nye forvaltningskunder og nye medlemmer. Salg av nye boliger har vært meget tilfredsstillende.

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

Gjennom vårt Bomiljøfond bidrar Usbl til at forvaltede boligselskaper kan søke om midler til å utvikle og styrke bomiljøet i eget boligselskap. Usbl har også ulike sponsorat som gir støtte til både kultur og idrett i områder der Usbl's medlemmer og boligselskap holder til.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Usbl har et bredt spekter av produkter og tjenester som henvender seg både til medlemmer, beboere, boligkjøpere og styret i borettslag og sameier. Økt fokus på både vekst og lønnsomhet har ført til gode resultatforbedringer i alle deler av virksomheten.

Forretningsførsel

Usbl forvaltet ved årsskiftet 54 070 forvaltningsenheter (hvorav

50 860 boliger), fordelt på 1469 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Netto vekst i antall boliger til forvaltning i 2016 har vært på 1 018 enheter. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2015, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2016 var 73 forvaltningskunder med totalt 3 169 enheter. Etablering av et dedikert nysalgsteam har bidratt spesielt til den gode tilgangen av nye boliger til forvaltning.

Det har vært et økt fokus på å følge opp kundene tettere og i enda større grad imøtekomme deres behov. Blant annet ble det innført første del av et nytt serviceløfte som innebærer tydeligere krav til responstid fra våre ansatte. Usbl gjennomfører årlig en kundetilfredshetsundersøkelse, og det er gledelig å se at kundetilfredshetsindeksen (KTI) har økt fra 71 til 78 poeng fra 2015 til 2016.

Kundetilfredshetsindeksen (KTI) har økt fra 71 til 78 poeng fra 2015 til 2016.

Høy kvalitet i våre leveranser og fokus på faglig utvikling av våre ansatte er vesentlig for å sikre tilfredse kunder. I 2016 har vi gjennomført en rekke kvalitetshevende tiltak, som videreutvikling av rutiner, tilrettelegging for deling av beste praksis, gjennomføring av felles fagdager for samtlige rådgivere og regnskapsførere og økning av antall «minikurs» i forkant av større leveranseperioder. I 2016 har vi også videreført et innholdsrikt program med kurs og opplæring for våre kunder. Totalt har det vært gjennomført 46 frokost-, kvelds- og helgemøter med diverse temaer for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer hos alle våre kunder. Det har vært rekordoppslutning på årets styreseminar, med totalt 370 deltakere over tre helger. Totalt har ca. 1250 kunder deltatt på våre arrangementer i 2016.

Prosjektjenester

Oppdragsmengden har vært god i 2016 og Prosjekt har levert et godt resultat. Det ble i 2016 registrert over 300 nye prosjektoppdrag for borettslag og sameier. Ved utgangen av året hadde 152 av våre kunder kjøpt Bevar Vedlikehold for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging, og 279 av våre kunder hadde kjøpt Bevar HMS for å ha kontroll på HMS-arbeidet i boligselskapene.

Vaktmester- og håndverkertjenester

Vaktmester- og håndverkervirksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. I 2016 ble TVSS AS i Lier kjøpt av

Usbl og innlemmet i Usbl Boservice. Usbl Boservice har med dette ytterligere 14 ansatte til å betjene Lier, Drammen, Asker og omegn.

Vi forventer vekst innenfor vaktmester- og håndverkertjenester i årene fremover. Det vil derfor være helt sentralt å utvikle tjenestene kundene etterspør og ha fokus på god service og kundepleie.

BuildIT AS

BuildIT er et heleid datterselskap av Usbl. Selskapet utvikler og leverer IT-systemer til boligbyggelag, eiendomsforvaltere, entreprenører og kommuner. Usbl benytter systemet til å etablere vedlikeholdsplaner for boligselskaper og teknisk forvaltning av egne eiendommer. Selskapet har i 2016 fått flere nye kundeavtaler.

Boligbygging

Det har vært meget god etterspørsel etter våre nye boliger i 2016. Vi har gjennomgående god salgsopptak i våre prosjekter og høy salgsgrad i prosjekter som er under bygging. Grunnet et presset boligmarked har det vært krevende å erverve nye tomter til fremtidige prosjekter. Særlig er utfordringen stor i Oslo og

Godt boligmarked har ført til høy salgsgrad i nyboligprosjektene i 2016

omegn. Usbl eier ved årsskiftet tomter som gir plass til rundt 1 500 boliger. Dette inkluderer boliger hvor Usbl bygger som eneieier eller i samarbeidsprosjekter. Usbl er i prosess angående flere tomtekjøp og har god likviditet for fremtidig eiendomsverv.

Usbl er involvert i prosjekter der totalt 261 boliger og enebolig-tomter har blitt solgt i 2016. Det ble lagt ut 109 nye boliger for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer. I tillegg har Usbl skaffet til veie 198 boliger i nye prosjekter i 2016.

Det var 180 boliger under bygging i Usbl per 31.12.2016. I 2016 ferdigstilte Usbl totalt 249 boliger i prosjekter der vi eier 100 % eller samarbeider med andre utbyggere.

Tomtene i tomtebanken har forskjellig planstatus og realiserings-tidspunkt. Usbl planlegger flere nye prosjekter som er i forskjellige faser av prosjektutviklingen. Det utvikles prosjekter i alle områder vi er tilstede, og de største prosjektene har vi på Løren og Ensjø i Oslo og i Lørenskog.

Usbl har i 2016 prioritert prosjekter som kan romme minimum 50 boliger i vekstregionene på det sentrale Østlandet.

Medlemmer

I 2016 fikk Usbl inn totalt 6 895 nye medlemmer, mot 4 329 nye medlemmer året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen på til sammen 94 078 medlemmer. Det har i 2016 vært en god netto vekst i antall medlemmer.

Det legges vekt på å ha gode boligrelaterte medlemsfordeler. I løpet av året har Usbl hatt fokus på å videreutvikle tilbudet til medlemmene ved å vektlegge boligrelaterte medlemsfordeler og

arbeide kontinuerlig med å inngå gode avtaler på dette området. Det er inngått avtaler med store varehus innenfor sportsutstyr, elektronikk og hvitevarer. Vi ser at disse avtalene er attraktive, at dette har gitt en effekt og at medlemmene nå bruker i gjennomsnitt mer på våre samarbeidspartnere.

Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2016 var det forkjøpsrett på ca. 62 % av alle omsatte boliger der Usbl håndterer eierskifter. I 27 % av salgene ble forkjøpsretten benyttet. Dialogen med medlemmene har vært gjennom informasjon om boliger på forkjøpsrett, digitale nyhetsbrev om våre boliger og medlemsfordeler, nettsider, 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 enkelt-medlemmer i alle aldre.

Usbl har også lansert en medlemsapp. Her finnes alle medlems-tilbud, elektronisk medlemskort og bonussaldo. Dette vil forenkle bruken av medlemsfordelene for våre medlemmer, og Usbl vil fortsette å jobbe med å digitalisere kundediologien.

Eiendomsmegling

2016 var et godt år for eiendomsmeglervirksomheten med god omsetning og et godt resultat. Det har imidlertid vært behov for å gjøre en vurdering av hvordan vi tilbyr denne viktige medlemsfordelen.

Høsten 2016 ble det derfor inngått en avtale med Eiendomsmegler 1 Buskerud/Vestfold om salg av Usbl's meglerselskap Usbl Garanti Eiendomsmegling AS og oppgjørsselskapet Garanti Oppgjør AS med virkning fra 1. januar 2017. Kontorene i Sandefjord, Horten/Holmestrand og Lier ble berørt og har blitt overført til Eiendomsmegler 1 Buskerud/Vestfold AS. I tilknytning til salget ble det også inngått en samarbeidsavtale med Eiendomsmegler 1. Ansatte i de to selskapene som ble solgt er fortsatt tilstede i Usbl's lokaler og driver megling videre. Usbl's eiendomsmeglervirksomhet opphørte den 31.12.2016.

Utleievirksomheten

Usbl eier 554 utleieboliger gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. Dette inkluderer også 60 nye elevhybler på Lillehammer. Hyblene er i sin helhet leid ut til Norges Toppidrettsgymnas. Usbl's utleieboliger skal ha god kvalitet og være et godt og sikkert valg for alle som vil leie bolig. Derfor er det et stort fokus på vedlikehold. I de senere årene er det gjort betydelige vedlikeholdsarbeider i eiendommene med utleieleiligheter, i tillegg til løpende ordinært vedlikehold.

For å møte endringen i markedet, er markedsføringen intensivert og vedlikeholdet i 2017 vil ligge på samme nivå som i 2016.

Juridiske tjenester

Advokatkontoret i Usbl har gjennom året hatt en god oppdragsmengde. Oppdragene har primært bestått av bistand til egen organisasjon og styrene hos forvaltningskunder av Usbl.

ANSATTE, MILJØ OG SYKEFRAVÆR

Ved årsskiftet hadde Usbl-gruppen totalt 285 ansatte (273 årsverk). Av disse var 203 ansatt i morselskapet og 82 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 45 år.

Usbl er en IA-bedrift (Inkluderende Arbeidsliv). Det har i 2016 blitt innmeldt én skade i arbeidsforhold. Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 5,0 %, hvorav 2,5 % var langtidfravær over åtte uker (til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2015 på 4,5 %). Sykefraværet for kvinner og menn var henholdsvis 5,7 og 4,4 %. Sykefraværet i morselskapet har vært på 4,6 %.

Usbl driver ikke virksomhet som i nevneverdig grad forurenser 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 generalforsamlingen. Styrets leder er mann.

Ledergruppen besto ved årsskiftet av tre kvinner og fem menn. Totalt er det 43 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 19 kvinner (44 %) og 24 menn (56 %). Av Usbl gruppens ansatte er 48 % kvinner og 52 % menn. I morselskapet er det 60 % kvinner og 40 % menn.

Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. 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.

REGNSKAPET

Usbl gjennomførte i 2016 en prinsippendring som innebærer at konsernet følger NRS 2 anleggskontrakter ved bokføring av løpende regning. Tidligere år har Usbl kostnadsført prosjekt-kostnader fortløpende. Fra 2016 aktiveres prosjektkostnader frem til beslutning om byggestart. Tall for 2015 er omarbeidet som følge av prinsippendringen. Effektene er beskrevet nærmere i prinsippnote og egenkapitalnote.

Resultat morselskap

Boligbyggelaget fikk i 2016 et resultat før skatt på 50,7 millioner kroner, sammenlignet med et underskudd på 6,9 millioner kroner året før. Etter skatt ble resultatet 38,4 millioner kroner mot et underskudd på 9,1 millioner kroner i 2015.

Driftsinntekter ble i 2016 236,0 millioner kroner mot 222,4 millioner kroner i 2015. Økningen på 13,6 millioner kroner kommer i hovedsak som følge av økt aktivitet på både forretningsførsel og rådgivningstjenester knyttet til vedlikehold for boligselskaper. Driftskostnader var totalt 247,7 millioner kr som er en økning på 20,1 millioner kroner.

Personalkostnader økte med 4,1 millioner kroner sammenlignet

med 2015 tilsvarende 2,6%. Kontorholdkostnader økte med 3,3 millioner kroner i forhold til fjoråret, hvorav IKT-kostnader økte med 1,8 millioner kroner blant annet som følge av økte kostnader i utviklingsprosjekter. Markedsføringskostnadene økte med 7,4 millioner kroner sammenlignet med 2015 med bakgrunn i tiltak for å styrke merkevaren og øke kjennskapen til Usbl. Netto finans økte med 64,1 millioner kroner sammenlignet med 2015, hvorav 36,1 millioner kroner er økning i konsernbidrag.

Resultat Konsern

Konsernet oppnådde i 2016 resultat før skatt på 116,2 millioner kroner, som er en forbedring på 67,3 millioner kroner fra fjoråret, og bedre enn forventet ved inngangen til året. Resultatforbedringen kommer fra boligprosjekter i egen regi og gjennom tilknyttede selskaper. Særskilt bidro prosjektene Sørenga og Varden på Nesodden til resultatforbedringen. Utleieboligene bidro også i stor grad til resultatforbedringen gjennom reduserte vedlikeholdskostnader og ekstraordinære gevinster fra salg av boliger.

Resultat etter skatt ble 88,3 millioner kroner som var 51,8 millioner kroner bedre enn 2015.

Sum driftsinntekter var 683,7 millioner kroner, en økning med 29,6 millioner kroner sammenlignet med 2015. Utover økningen i forretningsførsel og rådgivningstjenester, var økte leieinntekter fra utleieboliger, økt omsetning av vaktmestertjenester som følge av

Resultat før skatt var rekord-høye 116,2 millioner kroner i 2016, en forbedring på 67,3 millioner kroner fra fjoråret.

overtagelse av Tranby varme- og servicesentral AS, samt gevinster ved salg av utleieboliger er de vesentlige årsakene til inntektsøkningen. Fallet i inntekter fra eiendomsmeglere skyldes salg av meglerkontor på Nesodden i 2015.

Driftskostnadene var 627,8 millioner kroner som var en økning på 2,1 millioner kroner i forhold til året før.

Netto finans bidro til en resultatforbedring på 39,8 millioner kroner sammenlignet med 2015, hvorav andel resultat fra tilknyttede selskaper utgjorde en forbedring på 17,2 millioner kroner sammenlignet med fjoråret.

Balanse morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2016 eiendeler på 1.841 millioner kroner, som er en økning på 46 millioner kroner i forhold til 2015. Finansinvesteringer og bankinnskudd økte ned 66 millioner kroner fra 2015. Fordringer på konsernselskaper økte med 43 millioner kroner hovedsakelig som følge av konsernbidrag. Langsiktig lån til datterselskaper ble redusert med 36 millioner kroner. Innskudd fra forvaltede boligselskaper økte med 8 millioner kroner til 994 millioner kroner fra 2015 til 2016. Annen kortsiktig gjeld ble redusert med 26 millioner kroner hovedsakelig som følge av reduserte innskudd fra datterselskaper på konsernkonto.

Med de foreslåtte disposisjoner øker egenkapitalen med 37 millioner kroner til 469 millioner kroner ved utgangen av 2016. Dette gir en egenkapitalandel på 25 % mot 24 % ved utgangen av 2015.

Balanse konsern

Konsernet hadde totale eiendeler på 2 713 millioner kroner ved utgangen av 2016, som er en reduksjon på 39 millioner kroner fra utgangen av 2015. Sum anleggsmidler økte med 98 millioner kroner hovedsakelig som følge av utleieboliger i Storgata i Oslo som ble ferdigstilt og klassifisert fra prosjekter til eiendom. Prosjekter under utførelse ble totalt redusert med 193 millioner kroner fra 2015 til 2016.

Langsiktig gjeld øker med 118 millioner kroner fra 2015 til 2016 som følge av konvertering av byggelån til langsiktig lån på utleieboliger i Storgata. Kortsiktig gjeld er redusert med 249 millioner kroner i løpet av 2016 som er relatert til byggelån.

Egenkapitalen i konsernet økte med 77 millioner kroner til 706 millioner kroner. Ved utgangen av 2016 var egenkapitalandelen 26 % mot 23 % ved forrige årsskifte.

Konsernet har merverdier i eiendom ut over bokførte verdier på i overkant av 800 millioner kroner. Verdijustert egenkapital er dermed i overkant av 1 500 millioner kroner. Egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler er 43 %.

Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd ligger ved utgangen av 2016 rett i underkant av 1 000 millioner kroner. Boligselskapenes innskudd er fullt ut sikret gjennom bankgaranti fra DNB. Innskuddene sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruks setter grenser for hvor stor andel som kan

Verdijustert egenkapital er nå over 1 500 millioner kroner

plasseres i ulike aktivklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruks revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2016 var fordelingen 13 % i aksjemarkedet, 53 % i obligasjoner og 34 % i bank og pengemarked. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale, som gir en god spredning av risiko. Rente og kredittisiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen.

Usbl's egne likvide midler utgjorde ved utgangen av 2016 165 millioner kroner inkludert kassekreditt på 70 millioner kroner. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

Usbl konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse. Gjeldende interne retningslinjer tilsier at minimum 50 % av langsiktig gjeld skal ha 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 rammetillatelse.

Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Fremlagt resultatregnskap og balanse med noter er uttrykk for virksomhetens resultat for 2016 og økonomisk stilling ved årsskifte. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelse av regnskapet.

Disponering av årets resultat

Årets resultat i boligbyggelaget på 38 449 000 kroner foreslås disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital	kr	33 449 000
Overføres til bomiljøfond	kr	5 000 000
Sum disponeringer:	kr	38 449 000

VEIEN VIDERE

Den strategiske endringen som selskapet er midt inne i er krevende, men vi ser samtidig at virksomheten lykkes med de endringsinitiativene som er igangsatt. Styret er av den oppfatning at Usbl har et godt grunnlag for å møte nye utfordringer.

Markedet for nybygging har i 2016 vært svært godt, og vi håper det vil fortsette ut i 2017.

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 de nærmeste årene, men det er behov for flere tomter dersom boligproduksjonen skal kunne styrkes i tiden fremover. Det er viktig å sikre at tomtekjøp generelt sett utgjør en forsvarlig økonomisk belastning for Usbl, dersom markedet skulle endre seg i negativ retning.

Strukturen innenfor boligsamvirket er i endring, selv om antallet fusjoner har stoppet noe opp de senere årene. Den generelle samfunnsutviklingen med økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene, samt høyere krav til egenkapital fra bankene, gir behov for større enheter. Dersom det ikke aktualiserer seg nye fusjoner det kommende året, ser styret det som viktig å uansett ha en god organisk vekst. Styret ser det også som meget viktig fortsatt å ha fokus på å effektivisere driften og ta ut ytterligere synergier etter fusjonene som ble gjennomført tidligere.

Stordriftsfordeler gjør det mulig å tilby de ansatte sterke fagmiljøer og kompetanseutvikling, samt å gi 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 prosjektene i strategiplanen, lagfølelse og felles identitet.

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 2016.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2016.



Styret i Usbl, fra venstre: Eli Giske, Stig Tore Engen, Ole Revhaug, Trude Johnsen, Kaare M. Krane, Evelyn Marie Raknerud, Arild Haug, Per Øvind Skard og Johan Bruun. Ikke til stede: Lilly Røv


Oslo, 23. mars 2017
Styret i Boligbyggelaget Usbl


Kaare M. Krane
Styreleder


Evelyn Marie Raknerud
Nestleder



Trude Johnsen
Styremedlem


Eli Giske
Styremedlem



Lilly Røv
Styremedlem


Per Øvind Skard
Styremedlem


Arild Haug
Styremedlem


Stig Tore Engen
Styremedlem


Ole Revhaug
Styremedlem


Johan Bruun
adm.dir.

VARDENTOPPEN

Fjordutsikt i særklasse

Vardentoppen ligger på Nesodden i Akershus, og beliggenheten i det bratte og vestvendte terrenget gir fantastisk utsikt over indre Oslofjord. I prosjekteringen har det vært fokusert på optimalisering av de stedlige kvalitetene for alle leiligheter. Prosjektet består av 117 leiligheter, og har vært eid 50 % av Usbl og 50 % av Peab Eiendomsutvikling.



Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2016	2015		NOTE	2016	2015
		DRIFTSINNTEKTER			
2 378	1 895	Leieinntekter		84 969	78 080
23 834	23 727	Medlemskontingent		23 834	23 727
93 612	90 128	Forretningsførerhonorar		84 502	81 600
-	-	Eiendomsmegling		24 272	29 945
-	-	Inntekter i prosjekter	1	269 347	278 934
52 484	47 300	Andre honorarinntekter		50 912	41 675
61 873	57 723	Gebyrer og øvrige driftsinntekter		123 904	105 532
1 826	1 597	Gevinst ved salg av eiendeler		21 923	14 580
236 008	222 369	Sum driftsinntekter		683 663	654 073
		DRIFTSKOSTNADER			
161 526	157 441	Personalkostnader	2	208 301	200 573
6 847	5 940	Varekjøp for videresalg		28 959	27 400
3 219	4 003	Avskrivninger og nedskrivninger	3	16 042	14 094
4 140	2 235	Honorarer og leiet hjelp	2	6 374	4 182
36 019	32 747	Kontorholdskostnader		54 094	52 556
19 590	12 229	Salgs- og markedsføringskostnader		22 118	15 036
2 866	-	Kostnader i prosjekter	1	239 625	245 856
9 556	10 433	Øvrige driftskostnader		22 280	20 336
786	1 402	Vedlikehold		26 788	37 917
3 118	1 135	Tap på fordringer / Tap i næring		3 201	7 701
247 666	227 565	Sum driftskostnader		627 782	625 651
-11 658	-5 196	RESULTAT FØR FINANS		55 881	28 422
		FINANSPOSTER			
49 594	43 692	Finansinntekter		100 962	79 601
45 294	9 206	Mottatt konsernbidrag		-	-
94 888	52 898	Sum finansinntekter		100 962	79 601
32 486	54 614	Finanskostnader		40 652	59 103
32 486	54 614	Sum finanskostnader		40 652	59 103
62 402	-1 716	Netto finansposter		60 310	20 498
50 744	-6 912	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		116 191	48 920
12 295	2 223	Skattekostnad	9	27 911	12 429
38 449	-9 135	ÅRETS RESULTAT		88 280	36 491

Balanse i Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)


USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2016	2015	NOTE	2016	2015	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
13 105	23 156	Utsatt skattefordel	9	13 543	29 118
-	-	Goodwill	3	185	370
13 105	23 156	Sum immaterielle eiendeler		13 728	29 488
VARIGE DRIFTSMIDLER:					
			3		-
1 173	1 173	Tomter		131 059	117 223
14 869	18 492	Eiendom		535 120	468 128
10 771	9 946	Inventar/edb/biler etc.		58 834	32 591
26 813	29 611	Sum varige driftsmidler		725 014	617 942
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
428 629	450 487	Investering i datterselskap	4	-	-
51 088	48 657	Investering i aksjer og andeler	7	261 687	254 627
2 261	970	Overfinansiering pensjonsmidler		2 261	970
6 716	45 873	Langsiktig utlån og fordringer	5	2 337	3 192
488 694	545 987	Sum finansielle anleggsmidler		266 285	258 789
528 612	598 754	Sum anleggsmidler		1 005 026	906 219
OMLØPSMIDLER					
99 995	80 324	Leiligheter i eget eie/prosjekter	6	572 886	765 735
FORDRINGER					
16 567	15 016	Kundefordringer		29 977	23 654
107 884	65 257	Fordring på konsernselskap		-	-
773	10 568	Fordring på forvaltede selskap		811	10 556
4 898	8 600	Andre kortsiktige fordringer		16 530	22 282
130 122	99 441	Sum fordringer		47 318	56 492
INVESTERINGER					
903 365	723 140	Kortsiktige finansinvesteringer	12	903 365	723 140
903 365	723 140	Sum investeringer		903 365	723 140
179 327	293 659	Kontanter og bankinnskudd	12	184 825	300 047
1 312 808	1 196 564	Sum omløpsmidler		1 708 394	1 845 414
1 841 420	1 795 319	SUM EIENDELER		2 713 420	2 751 633

Balanse i Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2016	2015	NOTE	2016	2015	
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
29 292	27 630	Andelskapital/Aksjekapital		29 292	27 630
-	-	Annen innskutt egenkapital		-	-
29 292	27 630	Sum innskutt egenkapital		29 292	27 630
OPPTJENT EGENKAPITAL					
9 262	6 954	Bomiljøfond		9 262	6 954
430 104	396 575	Annen egenkapital		667 627	594 023
439 366	403 529	Sum opptjent egenkapital		676 889	600 977
-	-	Minoritetsinteresse		197	215
468 658	431 159	Sum egenkapital	8	706 377	628 822
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
36 895	33 825	Pensjonsforpliktelser	2	36 895	33 825
-	-	Utsatt skatt	9	18 045	6 821
36 895	33 825	Avsetning for forpliktelser		54 940	40 646
224 000	201 000	Pantelån		509 036	347 089
-	-	Husbanklån		258 229	301 726
9	9	Annen langsiktig gjeld		41 009	41 018
224 009	201 009	Sum langsiktig gjeld		808 273	689 833
KORTSIKTIG GJELD					
-	-	Byggelån		4 598	262 591
11 022	11 561	Leverandørgjeld		47 002	40 135
2 305	1 472	Betalbare skatter	9	6 122	1 473
28 476	28 217	Skyldige offentlige avgifter m.m.		38 923	36 862
993 729	985 593	Gjeld til forvaltede selskap	11	993 729	985 593
76 325	102 484	Annen kortsiktig gjeld	13	53 455	65 679
1 111 858	1 129 327	Sum kortsiktig gjeld		1 143 830	1 392 333
1 372 762	1 364 161	Sum gjeld		2 007 043	2 122 812
1 841 420	1 795 319	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 713 420	2 751 633

Oslo, den 23. mars 2017


Kaare M. Krane
Styreleder


Evelyn Marie Raknerud
Nestleder


Trude Johnsen
Styremedlem


Eli Giske
Styremedlem



Lilly Røv
Styremedlem


Per Øivind Skard
Styremedlem


Arild Haug
Styremedlem


Stig Tore Engen
Styremedlem


Ole Revhaug
Styremedlem


Johan Bruun
adm.dir.

NORDBYGRENDA

En rekke med fordeler

Nordbygrenda borettslag ligger i Lørenskog kommune på grensen mot Strømmen i Skedsmo. Prosjektet består av 72 moderne rekkehus, og ligger pent tilpasset i terrenget inntil eksisterende boligområde. Usbl har vært eeneier i utbyggingsprosjektet.



Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2016

(tall i hele tusen)

MORSELSKAP			KONSERN	
2016	2015		2016	2015
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
50 744	-10 269	Resultat før skattekostnad	116 191	33 267
-1 472	-2 300	Periodens betalte skatt	-1 473	-5 564
1 826	1 597	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	21 923	14 580
-	-1 588	Gevinst/tap ved avgang konsernselskap	-	1 340
3 219	4 003	Ordinære avskrivninger	10 927	17 694
-24 301	-37 358	Endring prosjekter	143 165	-270 931
-61 552	-47 630	Endring gjeld/fordringer konsern	-	-
-1 551	991	Endring kundefordringer	-6 323	5 573
-539	-201	Endring leverandørgjeld	6 867	14 169
3 681	-14 553	Endring andre tidsavgrensninger	-5 101	-19 645
-29 945	-107 308	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	286 176	-209 517
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-	-	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskaper	11 921	5 903
-3 841	-3 845	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-246 848	-57 994
8 549	5 403	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	149 974	29 788
19 427	9 736	Endring i andre investeringer	-7 060	-15 753
24 135	11 294	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-92 013	-38 056
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
39 157	-13 109	Endring i utlån	855	11 633
23 009	31 000	Opptak/tilbakebetaling av langsiktig gjeld (inkludert byggelån)	-139 552	152 765
8 136	180 754	Endring i gjeld til forvaltede selskap	8 136	180 754
-180 225	-129 646	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-180 225	-129 581
1 662	1 301	Endring andelskapital	1 662	1 301
-	-3 014	Andre kapitalendringer, herunder ved fusjon/nye konsernselskaper	-	-2 418
-261	-1 225	Utdeling fra bomiljøfond	-261	-1 225
-108 522	66 061	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-309 385	213 229
-114 332	-29 953	Netto endring i likvider i året	-115 222	-34 344
-114 332	-29 953	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-115 222	-34 344
293 659	323 612	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.	300 047	334 391
179 327	293 659	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12.	184 825	300 047

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, Lørenskog, Lier, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Lillehammer, Ski, Askim og Nesodden.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP OG SAMMENLIGNINGSTALL

Det er gjennomført en prinsippendring pr 1.1.2016 vedrørende løpende regning etter NRS 2 anleggskontrakter. Tidligere år har prosjektkostnader blitt kostnadsført fortløpende. Fra og med 2016 aktiveres prosjektkostnadene frem til beslutning om byggestart.

Resultat og balanse er omarbeidet slik at tallene blir sammenlignbare, dette gjelder Boligbyggelaget Usbl og følgende datterselskaper:

Usbl Utbygging AS
Hunsrød Bolig AS
Malerhaugveien 15 AS
Skjærvaveien 44 AS

PRINSIPPENDRINGEN HAR FØLGENDE EFFEKTER PÅ RESULTAT OG BALANSE I BOLIGBYGGELAGET:

(tall i hele tusen)

Oversikt over endringer i regnskap	Regnskap pr 31.12.2015	Effekt prinsippendring tidl år	Effekt prinsippendring 2015	Regnskap pr 01.01.2016
Kostnader ved egne prosjekter	3 357		-3 357	0
Årets resultat	-12 492		3 357	-9 135

Oversikt over endringer i balansen	Balansen pr 31.12.2015	Effekt prinsippendring tidl år	Effekt prinsippendring 2015	Balansen pr 01.01.2016
Leilighet i eget eie/prosjekter	75 694	1273	3 357	80 324
Annen egenkapital	391 945	1273	3 357	396 575

PRINSIPPENDRINGEN HAR FØLGENDE EFFEKTER PÅ RESULTAT OG BALANSE I KONSERNET:

Oversikt over endringer i regnskap	Regnskap pr 31.12.2015	Effekt prinsippendring tidl år	Effekt prinsippendring 2015	Regnskap pr 01.01.2016
Kostnader ved egne prosjekter	261 509		-15 653	245 856
Årets resultat	20 838		15 653	36 491

Oversikt over endringer i balansen	Balansen pr 31.12.2015	Effekt prinsippendring tidl år	Effekt prinsippendring 2015	Balansen pr 01.01.2016
Leiligheter i eget eie/prosjekter	716 051	33 991	15 693	765 735
Annen egenkapital	544 339	33 991	15 693	594 023

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har hatt 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 balanseposter merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balanseposter. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Interne mellomværende, internergevinster, 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 klagjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

AKSJER I DATTERSLSKAP

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.

VIRKSOMHETSSAMENSLUTNING OG OPPKJØP

Fusjon mellom konsernselskaper gjennomføres til kontinuitet. 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 vilkårlighet 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 prosjekter føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektsiden 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 pensjonsordning er lineær opp-tjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimativik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsgrad 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 kontantekvivalenter 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 periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes ved å bruke nominell skattesats lik 24 %. Formueskatt 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 Boservice AS	100 %
Bankløgka Eiendom AS	100 %
Hunsrød Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97 %
Garanti Oppgjør AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Steinløgka AS	60 %
BuildIT AS	100 %
Skjærvaveien 44 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 %
Nordbytunet 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 %
Midtibakken AS	50 %
Byala Eiendom AS	50 %
BBL Finans AS	33 %
BBL Datakompetanse AS	19 %
Boligbyggelagens Partner AS	15 %

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

(tall i hele tusen)

	Usbl 2016	Usbl 2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Lønn	117 998	117 035	155 506	152 063
Arbeidsgiveravgift	18 251	16 166	24 267	21 632
Pensjonskostnader	11 288	13 061	13 220	14 580
Andre ytelser	13 989	11 179	15 308	12 298
Sum	161 526	157 441	208 301	200 573

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2016 var 194 i Usbl og 273 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - "pensjonsforpliktelser".

Ytelse til ledende personer	2016	2015
Lønn administrerende direktør (2015: 1.6-31.12)	2 032	1 072
Pensjonskostnader og andre ytelser administrerende direktør	236	28
Konstituert adm. direktør 1.1-31.5		862
Styret i Usbl	1 265	1 235
Representantskapet i Usbl	336	334
Usbls valgkomité	121	162

Administrerende direktør har 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 styre og representantskapet.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 553 603 ekskl. mva i Usbl og kr 1 575 315 ekskl. mva totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 331 243 eks. mva i Usbl og kr 606 701 ekskl. mva totalt i konsernet. Andre tjenester består bl.a. av bistand ved fusjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har en innskuddsbasert og en ytelsesbasert pensjonsordning. Som aktuariemessige 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. Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 199 personer og tilfredsstillende kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Aktuarielt tap i 3 ordninger er kostnadsført i sin helhet, da det ikke er sannsynlig at beløpet kan nyttiggjøres i fremtiden. Beløpet utgjør kr 3 729 642.

	2016	2015
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 648	4 141
Endring i årets pensjonsopptjening	-1 422	
Rentekostnad av forpliktelsen	1 255	1 235
Avkastning på pensjonsmidler	168	-
Administrasjonskostnader		204
Resultatført planendring		-
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	6 345	4 004
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-4 269	-
Resultatført andel aktuarielt tap/gevinst ved avkorting/oppgjør		-
Netto pensjonskostnad	5 725	9 584
Brutto pensjonsforpliktelser	87 723	92 761
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-57 806	-60 169
Ikke resultatført planendring		-
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst	2 824	-4 627
Arbeidsgiveravgift	1 893	4 890
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	34 634	32 854
Overfinansierte sikrede ordninger	-2 261	-970
Forpliktelse usikrede ordninger	36 895	33 825
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	34 634	32 854
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	2,60 %	2,70 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	3,60 %	3,30 %
Forventet lønnsøkning	2,50 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,25 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,00 %	0,00 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

NOTE 3: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.16	940	12 078	13 179	10 580	1 173	31 933	-	69 883
Tilgang 2016	-	485	3 132	224	-	-	-	3 841
Avgang 2016	-731	-	-47	-749	-	-5 196	-	-6 723
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.16	209	12 563	16 265	10 054	1 173	26 738	-	67 002
Akk. avskrivninger 01.01.16	512	10 205	11 989	4 125	-	13 441	-	40 272
Avskrivning 2016	58	579	887	832	-	863	-	3 219
Avgang 2016	-362	-	-47	-600	-	-2 294	-	-3 302
Reklassifisering	-	-	-	141	-	-141	-	-
Akk. avskrivning 31.12.16	209	10 784	12 830	4 498	-	11 869	-	40 189
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
BOKFØRT VERDI 31.12.16	-	1 779	3 435	5 557	1 173	14 869	-	26 813

Avskrivning 2016	58	579	887	832		863		3 219
Nedskrivning 2016								-
Sum av- og nedskrivning 2016								3 219

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

Usbl Konsern	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Bygg under oppføring	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.16	5 851	18 020	23 935	28 819	42 129	117 223	514 756	925	751 656
Anskaffelseskost fusjonert	2 157	2 519	400				6 844		11 921
Tilgang 2016	32	36 936	3 628	224	-	22 521	183 508	-	246 848
Avgang 2016	-1 000	-724	-47	-5 511	-42 129	-8 684	-68 491	-1 465	-128 051
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.16	7 040	56 751	27 916	23 531	-	131 059	636 617	-540	882 374
Akk. avskrivninger 01.01.16	4 959	13 240	19 996	5 838	-	-	92 358	555	136 946
Akk. avskrivning tilgang nye selskaper	1 038	2 148	286	-	-	-	6 157	-	9 629
Avskrivning 2016	580	4 550	1 132	977	-	-	2 769	185	10 192
Avgang 2016	-631	-354	-47	-600	-	-	-2 344	-1 465	-5 441
Reklassifisering	-	-	-	141	-	-	-141	-	-
Akk. avskrivning 31.12.16	5 946	19 584	21 366	6 355	-	-	98 800	-725	151 326
Nedskrivning	-	-	5 850	-	-	-	-	-	5 850
BOKFØRT VERDI 31.12.16	1 093	37 167	700	17 176	-	131 059	537 818	185	725 198

Avskrivning 2016	580	4 550	1 581	977			2 769	470	10 927
Nedskrivning 2016	-	-	5 850	-			-	-	5 850
Eliminering			-449					-285	-734
Sum avskrivning, nedskrivning og eliminering									16 042

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 av virksomhet fra ABS Eiendom AS.

NOTE 4: INVESTERING I DATTERSELSKAP

(tall i hele tusen)

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2016
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100 / 100	332 045	304 360	2 687
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100 / 100	85 340	239 632	25 788
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100 / 100	1 075	5 731	179
Stølsli AS	2006	Oslo	100 / 100	-	1 040	-235
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	2006	Horten	100 / 100	1 815	5 501	1 676
Garanti Oppgjør AS	2012	Horten	100 / 100	1 100	1 589	461
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Nesodden	100 / 100	837	1 312	-229
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	2007	Askim	100 / 100	114	1 423	-427
Steinløkka AS	2004	Son	60 / 60	60	609	2
BuildIT AS	2012	Oslo	100 / 100	3 700	3 704	-11 086
Usbl Boservice AS	1996	Horten	100 / 100	2 543	10 945	-17
Sum				428 629	575 845	18 798

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
Storgata 1-3 Invest AS	2016	Oslo	100 / 100

Aksjene i Stølsli AS er nedskrevet med NOK 1 750 000.

Aksjene i BuildIT AS er nedskrevet med NOK 5 800 000.

NOTE 5: LANGSIKTIGE UTLÅN TIL DATTER OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Usbl 2016	Usbl 2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Andel/ansvarlig lån Meglerkjeden Garanti	111	111	111	111
Kirkebakken Vest AS	303	-	303	-
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 350	2 200	-	-
Edholmen Fritid AS	570	537	570	537
Usbl Boservice AS	2 000	2 000	-	-
Usbl Eiendom AS	-	17 920	-	-
BuildIT AS	-	5 000	-	-
Storgaten 1-3 Invest AS	808	-	-	-
Brukerdata AS	-	140	-	140
Solsiden Holmestrand AS	-	-	1 250	1 250
Hunsrød Bolig AS	500	500	-	-
Solheimstunet Lørenskog DA	-	16 723	-	-
Indre Havneby AS	-	-	37	37
Utlån til forvaltede selskap	73	1 117	73	1 117
Avsetninger	-	-375	-8	-
Sum	6 716	45 873	2 337	3 192

NOTE 6: LEILIGHETER/PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter.	Usbl 2016	Usbl 2015 Omarbeidet	Usbl 2015	Konsern 2016	Konsern 2015 Omarbeidet	Konsern 2015
Leiligheter	1 952	1 952	1 952	12 034	19 122	19 122
Garasjer	240	240	240	1 340	1 740	1 740
Tomter og prosjekter under oppførelse	88 186	73 502	73 502	534 996	695 189	695 189
Beholdning prosjekter	9 529	4 630	-	37 836	49 644	-
Sum	99 907	80 324	75 694	586 206	765 695	716 051

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	Anskaffelses-kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	214	1 563	-1 358	-	205	-
Gaustadveien AS	Oslo	50 %	189	221	-149	-	72	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 081	-	577	3 658	-
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	3 050	2 408	-	1 694	4 102	-
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 %	-	-	-	-	-	-
BBL Datakompetanse AS	Oslo	19 %	10 803	10 801	-	-	10 801	-
Boligbyggelagens Partner AS	Oslo	15 %	3 964	3 963	-	-	3 963	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20 %	205	205	-	-	205	-
BBL Finans AS	Bodø	33 %	28 637	24 696	3 941	-	28 637	-
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	-
Skårila borettslag	Lillehammer	-	2	2	-	-	2	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn	-	1	1	-	-	1	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim	-	10	10	-	-	10	-
Sum morselskap			51 088	47 913	2 434	2 271	52 618	-
Tilknyttede selskaper eid av datterselskap								
Sørenga Utvikling KS	Oslo	23 %	49 270	136 630	-57 696	36 024	114 958	-
Sørenga Utvikling AS	Oslo	26 %	7 451	10 585	-	10 596	21 181	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	34 211	46 810	-	13 777	60 587	-
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	5 940	4 756	-	-1 576	3 180	-
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	3 302	-	-8	3 294	-
Nordbytunet Utbygging AS	Ski	30 %	65	199	-	-	199	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 891	4 322	-	1 238	5 560	3 569
Indre Havneby AS	Horten	6 %	10	10	-	-	10	-
Blåbærveien Grendehus	Ski	-	100	100	-	-	100	-
Sum datterselskaper			108 238	206 714	-57 696	60 051	209 069	3 569
Sum konsern			159 326	254 627	-55 262	62 322	261 687	3 569

Ikke tilknyttede selskaper er ikke tatt med da de ansees som uvesentlige eller i midlertidig eie. Se prinsippnote. Merverdier utover EK er knyttet til prosjektomter. Det er ikke foretatt avskrivninger av disse. Andre endringer Sørenga Utvikling KS gjelder tilbakebetaling av kapital.

NOTE 8: EGENKAPITAL

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Andelskapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Sum
Egenkapital 31. desember 2015	27 630	391 945	6 954	426 529
Prinsippendring	-	4 630	-	4 630
Egenkapital 1. januar 2016	27 630	396 575	6 954	431 159
Årets resultat	-	38 449	-	38 449
Avsetning til bomiljøfondet	-	-5 000	5 000	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-2 692	-2 692
Ny andelskapital	1 662	-	-	1 662
Egenkapitaljusteringer	-	80	-	80
Egenkapital 31. desember 2016	29 292	430 104	9 262	468 658

Usbl Konsern	Andelskapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital 31. desember 2015	27 630	544 339	6 954	215	579 138
Prinsippendring	-	49 684	-	-	49 684
Egenkapital 1. januar 2016	27 630	594 023	6 954	215	628 822
Årets resultat	-	88 280	-	-	88 280
Overført til minoritetsinteresse	-	18	-	-18	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	-5 000	5 000	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-2 692	-	-2 692
Ny andelskapital	1 662	-	-	-	1 662
Egenkapitaljusteringer	-	-9 695	-	-	-9 695
Egenkapital 31. desember 2016	29 292	667 627	9 262	197	706 377

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

NOTE 9: SKATT 1/2

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	2016	2015
Resultat før skatter	50 744	-10 269
Endring midlertidige forskjeller	-2 052	-8 695
Permanente forskjeller	-12 723	23
Skattepliktig inntekt	35 969	-18 941
Anvendt fremførbart underskudd		
Mottatt konsernbidrag	-45 294	-9 206
Skattepliktig inntekt	-9 325	-28 147
Herav 25 % betalbar skatt		
Endring utsatt skattefordel	8 976	-914
Formuesskatt	2 266	1 450
Nedskrevet skattefordring vedrørende Kongeveien Syd AS		1 687
Effekt av endring av tidligere års feil	1 053	
Skattekostnad	12 295	2 223

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	12 295	2 223
Skatt beregnet med nominell skattesats (25 %) av resultat før skatt	12 686	-2 773
Avvik	-391	4 995

Avviket forklares med:

Differanse utsatt skatt 24%/25 %	524	1 853
Skatt på permanente forskjeller	-3 181	6
Nedskrivning skattefordring vedrørende Kongeveien Syd AS		1 687
Formuesskatt	2 266	1 450
Sum forklaring	-391	4 995

Usbl Morselskap	2016	2015	Endring
Driftsmidler	-10 495	-10 207	288
Varelager	-1 329	-1 329	-
Fordringer	-1 722	-607	1 114
Gevinst og tapskonto	5 988	3 879	-2 109
Regnskapsmessige avsetninger	-12 413	-15 538	-3 125
Pensjon	-34 634	-32 855	1 779
Sum midlertidige forskjeller	-54 605	-56 657	-2 052
Fremførbart SKM underskudd	-	-35 969	-35 969
Sum netto negative forskjeller	-54 605	-92 626	-38 021
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-54 605	-52 357	-2 248
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-35 969	35 969
Fremførbart underskudd fusjon	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-54 605	-88 326	33 721
Utsatt skatt/skattefordel 24%/25 %	-13 105	-22 081	8 976
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat			
Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel			8 976

NOTE 9: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2016	2015
Resultat før skatter	116 191	33 267
Endring midlertidige forskjeller	-29 770	-26 161
Permanente forskjeller	-70 996	-7 191
Skattepliktig inntekt	15 425	-85
Herav 25 % betalbar skatt	3 856	23
Endring utsatt skattefordel (netto)	26 799	10 100
Andre endringer	2 698	-831
Formuesskatt Boligbyggelaget USBL	2 266	1 450
Foreldet skattekrav		1 687
Reversering tidligere utsatt skattefordel datter	1 238	
Innregning skatteeffekter ved omdanning fra DA til AS	760	
Utsatt skatt merverdi tomt	-9 707	
Skattekostnad	27 911	12 429

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	27 911	12 429
Skatt beregnet med nominell skattesats (25 %) av resultat før skatt	29 048	8 982

Avvik	2016	2015
Avviket forklares med:		
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-14 557	
Endring utsatt skatt	26 799	10 100
Differanse utsatt skatt 24 %/25 %	106	2 281
Skatt på permanente forskjeller	-17 749	-1 417
Foreldet skattekrav		1 687
Formuesskatt Boligbyggelaget Usbl	2 266	1 450
Reversering tidligere oppført utsatt skattefordel datter	1 238	
Innregning skatteeffekter ved omdanning fra DA til AS	760	
Andre forskjeller		-10 654
Sum forklaring	-1 137	3 447

Usbl konsern	2016	2015	Endring
Driftsmidler	-11 586	-7 572	4 014
Varelager	47 593	20 192	-27 401
Fordringer	-9 175	-7 567	1 608
Gevinst og tapskonto	23 856	6 825	-17 031
Regnskapsmessige avsetninger	-26 668	-22 399	4 269
Pensjon	-34 634	-32 855	1 779
Omdanning av deltakerlignet virksomhet		2 992	2 992
Sum midlertidige forskjeller	-10 614	-40 384	-29 770

Fremførbart SKM underskudd	-5 836	-70 698	-64 863
Sum netto negative forskjeller	-16 450	-111 082	-94 632

Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-10 614	-43 376	32 762
Fremførbart skattemessig underskudd	-5 836	-70 698	64 863
Fremførbart underskudd fusjon		-45	45
Andel fremførbart underskudd ikke innregnet	5 836		5 836
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-10 614	-114 119	103 505

Utsatt skatt/skattefordel 24 %/25 %	-2 547	-28 519	25 971
Korrigerings utsatt skatteeffekt grunnet inntektsføring mottaker	11 324	2 302	9 022
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	3 920	0
Skatteeffekt merverdi tomt fusjonert selskap	-9 707	0	-9 707
Andre forskjeller	1 513		1 513
Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel	4 502	-22 297	26 799

Presentert i konsernregnskapet

Usbl konsern	2016	2015	Endring
Utsatt skattefordel	13 543	29 118	-15 575
Utsatt skatt	18 045	6 821	-11 224
Netto endring			-26 799

NOTE 10: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	Usbl 31.12.2016 Restgjeld	Usbl Forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2015 Restgjeld	Konsern 31.12.2016 Restgjeld	Konsern Forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2015 Restgjeld
Pantelån	224 000	-	201 000	509 036	-	347 089
Husbanken	-	-	-	258 229	88 915	301 726
Annen langsiktig gjeld	9	-	9	41 009	-	41 018
Sum	224 009	-	201 009	808 273	88 915	689 833

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serielån med flytende rente. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer. Bokført verdi av pantsatte bygg er kr 666 179 000.

NOTE 11: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

Usbl Morselskap	2016	2015
Gjeld til boligselskap	993 729	985 593

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:

Usbl Morselskap	Bokført 2016	Bokført 2015	Kostpris 2016	Kostpris 2015
Pengemarkedsfond	184 406	169 806	184 797	174 076
Obligasjonsfond Norge	457 854	285 239	466 586	295 134
Obligasjoner Norge	60 329	60 076	59 149	59 149
Obligasjonsfond utland	59 051	53 892	58 836	55 131
Aksjefond Norge	45 866	33 650	35 392	30 314
Aksjefond utland	58 083	55 290	36 914	36 914
Hedgefond	34 203	63 930	24 269	31 269
Annet	3 022	3 981	3 022	3 554
Valutasikring	551	-2 723	-	-
Sum finansinvesteringer	903 365	723 140	868 965	685 541

	Usbl 2016	Usbl 2015	Konsern 2016	Konsern 2015
Bankkonti	179 327	293 659	184 825	300 047
Sum bankinnskudd	179 327	293 659	184 825	300 047

Skattetrekkmidler er sikret med bankgaranti på kr 20 000 000.

Porteføljens resultatførte verdiendring	2016	2015
Urealiserte gevinster	18 405	16 745
Urealiserte tap	1 357	19 544
Resultat	17 048	-2 799

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	2 800	8,4742	-463	10.02.2017
EUR	865	9,4735	332	10.02.2017
GBP	450	11,103	208	10.02.2017
JPY	50 000	0,0834	474	10.02.2017
Sum			551	

Terminkontraktene benyttes til valutasikring av utenlandsdelen av investeringsporteføljen. Terminkontraktene er vurdert til markedspris pr 31.12.2016.

NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	2016		2015	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	49 813	-	72 440	-
Annen kortsiktig gjeld	26 513	53 455	30 044	65 679
Sum kortsiktig gjeld	76 325	53 455	102 484	65 679

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 1 228 758 722 hvorav kr 1 100 000 000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Usbl konsernets eiendommer og verdipapirer er til sammen pantsatt for kr 3 103 736 000. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på kr 847 493 397, hvorav kr 70 533 334 er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl. Bankinnskudd på klientkonto i eiendomsmeglervirksomheten utgjør kr 36 548 064 klientansvar utgjør kr 36 426 191. Netto klientkonto på kr 121 873 viser meglers tilgodehavende.

NOTE 15: LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtale	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (Olav Thon)	8 193	2020
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 041	
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	992	2017

NOTE 16: FUSJONER

Morselskap

Det har ikke vært fusjoner i Boligbyggelaget i 2016.

Konsern

Usbl Utbygging AS kjøpte 80 % av aksjene i Solheimstunet Lørenskog AS pr 31.8.2016, og fusjonerte så med det heleide datterselskapet. Fusjonen er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datter fusjon, og det er ikke utstedt vederlag. Usbl Utbygging AS har fusjonert med Wessel Studio AS regulert av aksjelovens § 13-24 fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskap som er heleid av samme eier. Usbl Boservice AS har fusjonert med Usbl Boservice Buskerud AS regulert av aksjelovens § 13-24 fusjon uten vederlag mellom to aksjeselskap som er heleid av samme eier. Alle fusjonene er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

NOTE 17: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskap	2016	2015
Salg av tjenester til datterselskap	14 936	14 720
Renteinntekter fra datterselskap	1 686	2 210
Rentekostnad fra datterselskap	959	560

Konsern

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

ØVRE GLENNE

Nytt borettslag i Horten

Øvre Glenne ligger barnevennlig og solrikt til i natur-skjønne omgivelser på Borre, mellom Horten sentrum og Åsgårdstrand. Prosjektet er 50 % eid av Usbl og 50 % eid av Peab. Totalt er prosjektet på 35 andeler fordelt på rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger og seksmannsboliger.



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget USBL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget USBLs årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget USBL per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Boligbyggelaget USBL per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter

omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. april 2017
BDO AS



Steinar Andersen
statsautorisert revisor

Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag



Usbl's ledergruppe, fra venstre: Johan Bruun, Andreas Eskelund, Inger-Marie Aasen, Knut Sannem, Vera Houck, Hallvard Bratberg, Trond Rekkedal og Liv Krabbe Kyvåg

USBL SOM SAMVIRKEFORETAK

Usbl er et samvirkeforetak og har som formål å bygge og forvalte boliger til fordel for våre medlemmer. Det er virksomheten som er målet for Usbl, og ikke økonomisk gevinst for noen eiere. Usbl er ikke til salgs og kan ikke bli kjøpt opp. Som samvirkeforetak forblir verdier som skapes værende i organisasjonen.

Likevel er det vesentlig at Usbl driver lønnsomt. God lønnsomhet bidrar til at Usbl kan bygge flere boliger og utvikle tjenestene til fordel for våre kunder. Rammevilkårene for å bygge og forvalte boliger er i dag de samme for Usbl som for andre aktører i bransjen. Det betyr økt konkurranse innenfor alle våre virksomhetsområder. Usbl gjør mye for å være i forkant av utviklingen og for å være innovativ til beste for våre medlemmer og kunder.

Våre medlemmer har mange fordeler som er vesentlige å beholde. Den klart viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten, både til nye og brukte boliger. Denne medlemsfordelen kan benyttes i store deler av landet. Usbl er med i Storbysamarbeidet, som gir felles forkjøpsrett sammen med boligbyggelag i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø og Tromsø/Harstad. Våre medlemmer har i dag tilgang til ca. 72 000 boliger hvor forkjøpsretten kan benyttes.

ORGANISASJONEN

Ledelse

Usbl's ledergruppe består av syv ledere i tillegg til administrerende direktør. Tre ledere for virksomhetsområdene og fire ledere i stabs- og støttefunksjoner.

I 2014 ble det vedtatt en strategiplan for perioden frem til og med 2018. Denne strategiplanen har fire fokusområder. Disse områdene er 1) tjenesteutvikling, 2) kundefokus og kultur, 3) lønnsomhet og 4) vekst. Planen inneholder mange viktige strategiske prosjekter som nå er i ulike faser. Noen er over i ordinær drift og er godt implementert. Andre er i en prosjektfase og skal implementeres i 2017 og 2018.

Bedriftsmarked

Bedriftsmarkedet ledes av Andreas B. Eskelund. Mer enn halvparten av de ansatte i Usbl er i denne enheten. Våre mer enn 1400 boligselskaper og andre forvaltningskunder betjenes av bedriftsmarkedet. Her får kundene rådgivning, regnskapsføring, tekniske tjenester og vaktmester- og håndverkertjenester. Mao alt av tjenester knyttet til boligforvaltning.

Rådgivning og regnskapstjenester til våre forvaltede selskaper omfatter totalt 114 medarbeidere. Prosjektavdelingen tilbyr rådgivning innenfor ulike tekniske tjenester og har 27 medarbeidere. Våre vaktmester- og håndverkertjenester har 56 medarbeidere. BuildIT utvikler og leverer IT-systemer til boligbyggelag og eiendomsforvaltere og har syv medarbeidere.

Privatmarked

Privatmarked har ansvar for alle tjenester som retter seg mot medlemmer eller beboere. Leder for Privatmarked er Hallvard Bratberg. Privatmarked har ansvaret for våre medlemmer og medlemsfordeler, Usbl's utleieboliger og Kundesenteret. I tillegg har Privatmarked ansvar for eierskifte av boliger samt eiendomsmegling. Privatmarked omfatter i dag 34 ansatte.

Nye Boliger

Nye Boliger ledes av Vera Houck og er organisert i to tjenesteområder: Prosjektledelse og Salg, med tilsammen 10 medarbeidere i tillegg til to innleide konsulenter. Vår byggevirsomhet er i all hovedsak basert på bygging av boligblokker og rekkehus i ulike varianter. Prosjektene søkes organisert som borettslag tilknyttet Usbl, men vi bygger også sameier med eierseksjoner. I Usbl's prosjektportefølje inngår både prosjekter vi har alene og prosjekter vi utvikler og bygger sammen med andre. Det er et mål å ha en produksjon og salg av minst 250 boliger per år.

Prosjektstyringen skjer hovedsakelig fra våre kontorer i Oslo og Vestfold, men vi har 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 og har blitt revidert i sin helhet i 2016.

Stabsområdene

Stabene er i all hovedsak lokalisert i Oslo og er delt inn i fire områder. Økonomi og IKT er samlet under felles ledelse av Trond Rekkedal. Marked og kommunikasjon ledes av Liv Krabbe Kyvåg og HR og administrasjon ledes av Inger-Marie Aasen. Knut Sannem har ansvar for juridisk.

Økonomi

Økonomi har 13 medarbeidere som dekker de tre hovedområdene regnskap, budsjett/virksomhetsoppfølging og finans. Avdelingen har et overordnet ansvar for økonomistyring og finansiell risiko.

IKT

Innen IKT har vi i dag fem medarbeidere. Vår mest sentrale IKT-leverandør er BBL Datakompetanse som Usbl eier sammen med de andre boligbyggelagene i Norge. BBL DK leverer Hårfagre-konseptet, som er et komplett forvaltningssystem spesielt tilpasset boligbyggelag.

Sammen med Storbylagene har Usbl flere prosjekter. Ett av dem, «Kunden først», som har fokus på digitalisering, skal bedre vår kundebehandling og legge til rette for en enda mer effektiv drift.

HR og administrasjon

HR har et overordnet ansvar for personalarbeidet i Usbl. I den sammenheng er det utarbeidet en egen HR-strategi som legger føring for personalarbeidet. HR bidrar inn mot omstillingsprosesser og andre vesentlige endringer innenfor virksomheten, herunder leder- og medarbeiderutvikling. HR har 2,5 årsverk.

Marked og kommunikasjon

Marked og kommunikasjon har syv medarbeidere. Avdelingen har et overordnet ansvar for intern og ekstern merkevarebygging og kommunikasjon mot alle Usbl's medlemmer og kunder.

Juridiske tjenester

Usbl's advokatkontor har fem advokater. 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.

USBL'S VERDIBIDRAG

Usbl er en organisasjon som har som mål å gi våre kunder og medlemmer god service. Ved hjelp av vårt serviceløfte skal Usbl's medarbeidere gi kunder og medlemmer en rask og profesjonell behandling.

Usbl har engasjerte medarbeidere som bryr seg om kundene og tar dem på alvor. Alle som kommer i kontakt med Usbl vil merke at de blir ivaretatt på en god og profesjonell måte.

Det er av stor verdi at Usbl har nærhet til kundene. Innenfor noen av våre virksomhets-områder vil fysisk nærhet være av vesentlig betydning. Dette gjelder spesielt for Usbl's vaktmester- og håndverktjenester. Men også innenfor flere av våre virksomhets-områder vil vi oppleve at mange kunder ønsker geografisk nærhet. Som en kompetansebedrift er kunnskap helt vesentlig for oss. Kunnskap om alle sider av virksomheten er en forutsetning for at våre kunder skal oppleve Usbl som en profesjonell leverandør som leverer gode tjenester til kundene.

Utviklingen innenfor nettbaserte tjenester går fort og mange av Usbl's leveranser skjer via egne portalløsninger. Denne utviklingen vil fortsette og Usbl ser det som helt sentralt at organisasjonen til enhver tid kan tilby det beste av slike tjenester.

Klima og miljø

Utfordringer knyttet til klima er vårt felles ansvar. Usbl søker å møte disse utfordringene ved å redusere eget energiforbruk og begrense CO2-utslipp i alle deler av verdikjeden. På grunnlag av teknologi, kompetanse og erfaring vil Usbl bidra til å redusere energiforbruket ved hjelp av tiltak både ved rehabiliteringsprosjekter og nybyggprosjekter.

Usbl som boligforvalter

– bidrar til gode bomiljøer og ivareta bygningsmassen

Boligforvaltning har to sentrale tjenesteområder. Den administrative delen er vesentlig for beboernes opplevelse av trygghet. Trygghet for at boligselskapet har orden på økonomien og at alle som bor i boligselskapet oppfyller sine forpliktelser i forhold til fellesskapet.

Usbl skal også legge til rette for gode finansieringsmodeller, som medvirker til at beboerne kan planlegge sin egen økonomi og kjenne til hvilke kostnader som kommer i fremtiden. Som boligforvalter er det helt vesentlig å kunne tilby tjenester som bidrar til godt vedlikehold av boligmassen. Et godt vedlikehold bidrar til at levetiden for boligene forlenges og at det har en positiv effekt på det ytre miljøet. Reduksjon av energiforbruk og tiltak for å gjøre boligene mer klimavennlige, vil ofte være resultatet av større vedlikeholdsprosjekter.

Våre tjenester knyttet til boligselskapenes daglige drift er en viktig forutsetning for god trivsel. Vaktmester- og håndverktjenester levert til boligselskapene gir trygghet for at det ytre miljø fremstår slik beboerne ønsker. Dette vil ofte være en forutsetning for å ha gode bomiljøer.

Usbl som boligbygger – bidrar til en god

boligutvikling for medlemmer og samfunnet for øvrig

Usbl bygger boliger som tilbys våre medlemmer, men også andre som ikke er medlemmer. I en tid da etterspørselen av boliger er stor, vil denne delen av vår virksomhet ha en viktig samfunns-messig betydning. Presset for å bygge nye boliger er spesielt stort i Oslo/Akershus, men også ellers i Østlandsområdet hvor Usbl har sitt virkeområde. Kombinasjonen av å være boligbygger og boligforvalter gjør at Usbl er der for våre beboere i hele livssyklus-en. Vi «løper» aldri fra vårt ansvar som boligbygger. Usbl blir med boligselskapene og beboere fra innflytting og inn i fremtiden. Vårt mål er å ha et langt og stabilt kundeforhold.

Usbl er en seriøs boligbygger som alltid forholder seg til gjeldende regelverk. Vi skal legge til rette for gode bomiljøer og en klimavennlig boligutvikling. Usbl skal ha samarbeidspartnere som er seriøse og har høy etisk standard.

Usbl's Bomiljøfond

Usbl har i mange år hatt et eget bomiljøfond. Bomiljøfondet er en mulighet for våre forvaltede boligselskaper å søke om midler til bomiljøtiltak i eget boligselskap. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, dvs ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. Med bakgrunn i årets resultat bevilges det 5 millioner kroner til miljøfondet. Usbl mottar mange søknader, og interessen har vært økende de senere årene. Det er liten grunn til å tro at denne tendensen skal endre seg i årene fremover, noe Usbl er svært glad for. Gjennom bomiljøfondet har Usbl en anledning til å gi noe tilbake til våre forvaltede boligselskaper. Når Usbl ikke har eiere som skal ha utbytte, er bomiljøfondet både en riktig og god måte å gi «utbytte» på. På den måten styrker og utvikler vi gode bomiljøer i de enkelte boligselskapene. Bomiljøfondet kan være et bidrag for å skape gode oppvekstmiljøer for barn og unge og bidra til sosiale arrangementer som styrker fellesskapet i boligselskapet.

Sponsing

Usbl legger stor vekt på å være tilstede lokalt der våre medlemmer og kunder bor. Derfor har vår sponsovirkosomhet i stor grad vært knyttet til lokale idrettslag og foreninger. Deler av disse sponso-midlene er rettet mot barn og unge som bor i våre forvaltede boligselskaper.

Arbeidsmiljøet

Et godt arbeidsmiljø er en forutsetning for å utvikle og styrke virksomheten i Usbl. Derfor er det vesentlig at Usbl's medarbeidere trives på jobb sammen med sine kollegaer. Usbl skal være en kompetansebedrift med fokus på innovasjon og medarbeiderutvikling. Utvikling av medarbeiderne er vesentlig både via intern opplæring og støtte til etter- og videreutdanning.

Medarbeiderundersøkelser i Usbl viser at ansatte trives. Medarbeidertilfredshet måles årlig og det legges stor vekt på å følge opp innspill som kommer fra medarbeiderne.

Gode rammer for arbeidsmiljøet er vesentlig - ikke bare oppfølging av lover og regler for arbeidslivet, men også miljøskap-

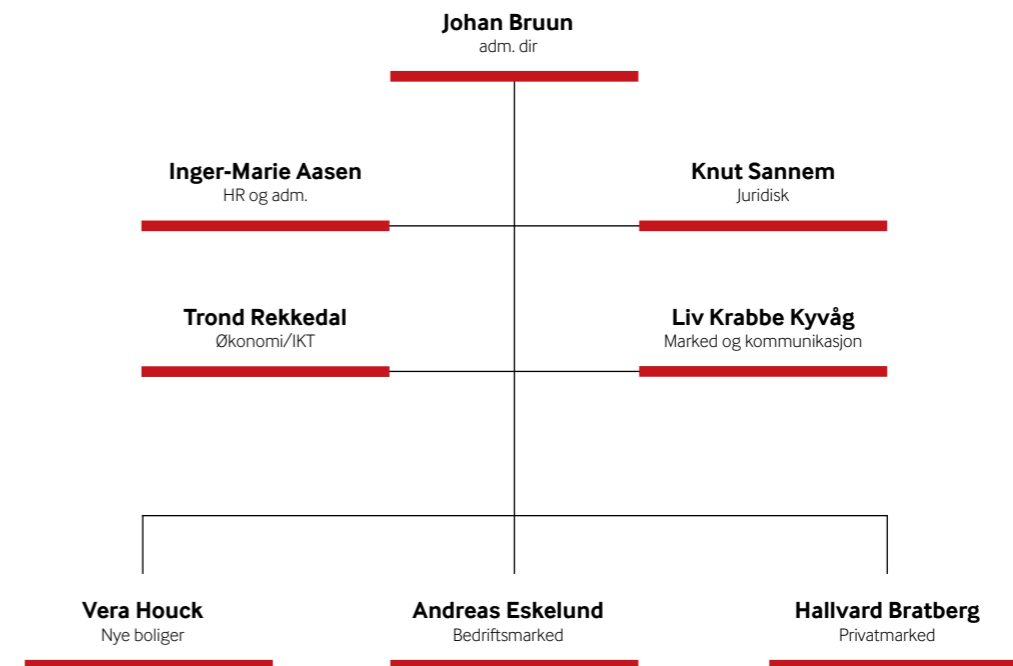
ende tiltak. I denne sammenheng bidrar et aktivt bedriftsidrettslag som inviterer til ulike arrangementer og sosialt samvær.

Arbeidsmiljøutvalget (AMU) fungerer godt. Det er et utvalg hvor medarbeidere og ledelsen møtes jevnlig for å følge opp saker knyttet til det interne arbeidsmiljøet.

Etiske retningslinjer og korrupsjon

Usbl er avhengig av tillit hos medlemmer, offentlige myndigheter og samfunnet for øvrig. En høy etisk standard i all vår adferd er avgjørende for at vi skal lykkes med dette. Ledere på alle nivåer har et spesielt ansvar innen sitt felt, gjennom eksempler og beslutninger, til å fremme en kultur basert på vårt etiske grunnlag.

Usbl har etiske retningslinjer som gir klare føringer om hvordan medarbeidere skal forholde seg til hverandre og til eksterne leverandører eller samarbeidspartnere. Det er gitt definerte retningslinjer om hva som er akseptabel opptreden og hva som ikke kan aksepteres. Det er ingen toleranse for korrupsjon.





Design: Usbl InHouse
Foto: CF Weisenberg, Ole Martin Johansen,
Mick Tully, Morten Henden Aamot
Illustrasjoner: Eve Images
Papir: Scandia 240 g / 130 g
Produksjon: 24.04.17
Opplag: 1 500

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA