



Årsberetning
2017

ûsbl



SOLHEIMSTUNET - TRINN 3

Solheimstunet ligger i hjertet av Lørenskog og er et stort prosjekt med inntil 8 etasjer, bygget i flere trinn. Det er stor variasjon i størrelse på leilighetene, og samtlige ligger vendt mot syd og vest, har romslige balkonger og slipper solen inn gjennom store vindusflater.

Innhold

Høydepunkter 2017	6
Forord	9
Styrets beretning	11
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	21
Noter	22
Revisors beretning	34
Verdibidrag	38



97 317

Medlemmer



542

Nye boliger til salgs
med forkjøpsrett



554

Utleieboliger



56 541

Enheter til forvaltning



267

Ansatte



127,7

Millioner i resultat før skatt

Høydepunkter i 2017



1800 BOLIGER I TOMTEBANKEN

Usbl jobber kontinuerlig med akkvisisjon, i tillegg til å ha dialog med andre utbyggere og tomteeiere. Dette har resultert i en solid tomtebank, med spredt realiseringstidspunkt de neste årene.



OVER 6000 NYE BOLIGER TIL FORVALTNING

I 2017 har Usbl økt sin satsning på nysalg, ved å etablere en egen nysalgsavdeling. Resultatene vises i rekordhøyt antall nye forvaltningsoppdrag, for til sammen over 6 000 nye enheter.



BESTE PRAKSIS PÅ TVERS AV KONSERNET

I Usbl har 2017 vært preget av organisasjonsutvikling med fokus på gjennomgående arbeid i hele selskapet for å etablere beste praksis i håndtering av kunder og medlemmer. Dette arbeidet vil være sentralt også i 2018.



ØKT BRUK AV MEDLEMSFORDELENE

Flere medlemsfordeler med anerkjente merkevarer, samt systematisk kommunikasjon med medlemmene har ført til en solid økning i bruk av medlemsfordelene, både i forhold til antall brukere og totalomsetning.



REKORDRESULTAT PÅ 127,7 MILLIONER

Som følge av omfattende strategisk arbeid med fokus på både kundeorientering, kulturutvikling, vekst og lønnsomhet oppnådde Usbl sitt beste resultat noen sinne.



MER ENN 500 NYE BOLIGER MED FORKJØPSRETT TIL MEDLEMMENE

I tillegg til Usbl's egen boligbygging, har vi gjennom økt samarbeid med andre utbyggere også kunnet tilby flere boliger bygget av andre, på forkjøpsrett til medlemmene.



5 MILLIONER TIL BOMILJØFONDET

For Usbl er det viktig å bidra til gode bomiljø. Dette gjøres blant annet gjennom bomiljøfondet, som opplever stadig økende mengde søknader. Årets bevilgning ble derfor 5 millioner kroner.



Til tross for et krevende boligmarked er det svært hyggelig å kunne meddele at vi nå for andre år på rad har satt ny resultatrekord i Usbl.

Den beste bolig- og kundeopplevelsen

Dette er visjonen til Usbl. Ambisjonen er høy og innsatsen må være deretter. De siste årene har vi i Usbl jobbet iherdig med å trekke ut beste praksis fra organisasjonen som består av det som opprinnelig var de 8 boligbyggelagene Holmestrand, Nittedal, Horten, Lier, Follo, Lillehammer, Sandefjord og Oslo. Vi har lært mye av hverandre og selv om det fortsatt gjenstår en del arbeid kan vi i stor grad si at vi har lykket.

I dag er vi og fremstår i det vesentligste som ett boligbyggelag. Dette har gitt et solid kvalitetsfokus, og kom blant annet til uttrykk ved at vi i den årlige gjennomgangen fra Regnskap Norge i 2017 fikk null feil. I tillegg har vi opplevd en betydelig organisk vekst, med hele 6 000 nye enheter til forretningsførsel. Vi har vokst mer enn 10 % på eksisterende portefølje og vi forventer en fortsatt sterk vekst fremover. Dette krever at vi jobber mer effektivt. Vi har i dag like rutiner og har lik tilnærming til de som benytter våre tjenester, men synes det er viktig å være lokalt forankret og fleksible nok til å kunne tilpasse oss de ulike behov som kundene og medlemmene faktisk har. Nettopp derfor bestemte vi oss i 2017 for å åpne et nytt avdelingskontor i Drammen, for å sikre at vi er tett på de kundene vi har og som ønsker våre tjenester der. Totalt vil Usbl fra 2018 ha 12 kontorer spredt rundt på Østlandet.

Forkjøpsrett på nye og brukte boliger er og blir vår viktigste medlemsfordel. Men vi ser også at vår digitale satsning sørger for at vi kommer enda nærmere våre medlemmer og får synliggjort hvilke andre gode fordeler som også ligger i medlemskapet. Medlemsfordeler som privat forsikring, Usbl strøm, G-sport med mer ble brukt dobbelt så mye i 2017 sett mot 2016.

Boligåret 2017 ble etter hvert et svært krevende boligmarked og da spesielt i Oslo. I forhold til produksjon av

nye boliger var Usbl godt disponert til denne markedsutviklingen. Vi har hatt attraktive boligprosjekter og hatt god salgsgrad på alle prosjektene vi har hatt under bygging. Vi har heller ikke stått igjen med usolgte boliger når prosjektene har vært ferdigstilt. I løpet av 2017 har Usbl tilbudt over 500 nye boliger til medlemmene, både fra egne nyboligprosjekter og fra prosjekter via samarbeidspartnere. Dersom markedet viser tegn til bedring i 2018 ser vi frem til å kunne lansere en rekke nye attraktive prosjekter i markedet i året som kommer. I tillegg har vi utvidet samarbeidet med andre boligbyggelag i Norges største byer slik at du som Usbl medlem nå har forkjøpsrett på ca. 90 000 boliger i Stavanger, Bodø, Tromsø, Bergen og Trondheim.

2018 er det siste året i gjeldende strategiperiode, og vi har allerede startet med å se på hvordan vi skal jobbe strategisk i Usbl etter 2018. Strategien vil ha en tradisjonell oppbygning. Likevel mener vi det er viktig å ha en mer smidig og fleksibel tilnærming til strategi i årene som kommer, da endringer i marked og rammevilkår skjer stadig raskere. I denne sammenheng er det viktig at vi har en endringsvillig og lærende organisasjon og at vi sammen med styret sørger for at Usbl gjør de rette strategiske valg.

Til tross for et krevende boligmarked er det svært hyggelig å kunne meddele at vi nå for andre år på rad har satt ny resultaterekord i Usbl. Det betyr at vi genererer resultater som gir oss mulighet til å bygge enda flere nye boliger for medlemmene våre. Vi befester vår posisjon som en langsiktig og trygg aktør i markedet og som arbeidsgiver. Det gir oss rom til å ytterligere jobbe med forbedringsarbeid for å sikre at vi blir et enda bedre Usbl totalt sett for alle som benytter våre tjenester.

Oslo 19. mars 2018



Johan Bruun
Adm. dir



LYSTADHAGEN

Sandefjord

Lystadhagen ligger 5 minutter fra Sandefjord sentrum, og her finner du 24 lyse leiligheter fordelt på to bygg over to etasjer. Området er solrikt, barnevennlig og landlig. Likevel har det en nærhet til byen.



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.

Alle virksomhetsområdene har bidratt til at også 2017 er blitt et resultatmessig toppår for Usbl. God lønnsomhet i alle deler av virksomheten ser styret som vesentlig for en videre utvikling av Usbl både knyttet til boligbygging og utvikling av tjenestetilbudet til våre kunder. Det strategiske arbeidet har bidratt til at Usbl har styrket sin posisjon betydelig innenfor alle tjenesteområder. Økt kundefokus har ført til at Usbl fremstår som en offensiv organisasjon med klare ambisjoner knyttet til videre utvikling. Internt har Usbl bygget en kultur tilpasset en moderne organisasjon.

SAMFUNNSANSVAR

For Usbl er det vesentlig å drive virksomheten med en høy etisk standard i samsvar med vår formålsbestemmelse, visjon og forretningside. 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.

Usbl kjøper boligtomter og utvikler boligprosjekter. Etter ferdigstillelse står Usbl for forvaltning og bidrar til at boligene driftes og vedlikeholdes til beste for beboerne. Det langsiktige perspektivet gjør Usbl til en organisasjon med et spesielt langsiktig samfunnsansvar innen boligsektoren.

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.

Usbl er i tillegg opptatt av fremtidsrettede produkter og tjenester, som kan bidra til å redusere forbruk som belaster miljø og andre knapphetsressurser. Selskapet har derfor inngått avtale blant annet med den sosiale entreprenøren BUA, som er en delingstjeneste innenfor sport- og fritidsutstyr. Usbl vil også komme til å lansere flere tjenester i denne kategorien i tiden fremover.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Usbl har et bredt spekter av produkter og tjenester som henvender seg både til medlemmer, beboere, boligkjøpere og styret i borettslag og sameier.

Bedriftsmarked

Bedriftsmarked leverer tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Forvaltning og rådgivning er en viktig del av Usbl's virksomhet. Det omfatter både administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styret i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Bedriftsmarked tilbyr også teknisk rådgivning med prosjektledelse tilknyttet ulike vedlikeholds- og utbyggingsprosjekter. Usbl Boservice utfører både store og små vaktmester- og håndverkertjenester for boligselskaper.

Forretningsførsel

Usbl forvaltet ved årsskiftet 56 541 forvaltningsenheter (hvorav 53 974 boliger), fordelt på 1512 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 2017 har vært på 3 114 enheter. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2016, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2017 var 123 forvaltningskunder med totalt 6 198 enheter, og er en vekst som kommer som følge av en offensiv satsning på nysalgarbeid i Usbl. 49 % av forvaltningskundene er nyetableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmeglere.

I 2017 har vi i tillegg videreført arbeidet med tett oppfølging av kundene gjennom egne, dedikerte kundeansvarlige, samt ytterligere fokus på opprettholdelse av vårt serviceløfte med tydelig krav til responstid fra våre ansatte. Høy kvalitet i våre leveranser og fokus på faglig utvikling av våre ansatte er vesentlig for å sikre tilfredse kunder, og dette arbeidet har vært høyt prioritert i Usbl. I 2017 har vi også tilbudt et innholdsrikt program med kurs og opplæring for våre kunder. Totalt har det vært gjennomført over 50 frokost-, kvelds- og helgemøter med diverse temaer for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer hos alle våre kunder. Usbl's største arrangement, Styreseminaret, hadde nok en gang rekordoppslutning, med i underkant av 500 deltakere over tre helger. Totalt har ca. 1650 kunder deltatt på våre arrangementer i 2017, og det bekrefter at Usbl's kompetanse og erfaring er verdifull for kundene.

Prosjekttjenester

Oppdragsmengden har vært særdeles høy i 2017 og Prosjekt har levert et godt resultat. Det ble i 2017 registrert flere nye prosjektoppdrag enn noensinne for borettslag og sameier. Ved utgangen av året hadde 171 av våre kunder kjøpt Bevar Vedlikehold for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging, og 480 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. Fra 2016 til 2017 har omsetningen i Boservice økt med 15 %. Dette som en følge av integreringen av TVSS inn i Boservice i Lier, men også som en følge av organisk vekst i både Oslo og Romerike, samt i Vestfold.

Vi forventer ytterligere vekst innenfor vaktmester- og håndverkertjenester i årene fremover. Det vil derfor være helt sentralt å utvikle tjenestene kundene etterspør og å 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. I 2017 har omsetningen i BuildIT også økt betydelig, basert på avtaler med større entreprenørselskaper.

Nye Boliger

Vår byggevirksomhet 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 prosjektporteføljen inngår både prosjekter vi har alene og prosjekter vi utvikler sammen med andre.

Boligbygging

I starten av 2017 var det god etterspørsel etter våre nye boliger. Deretter ble boligmarkedet betraktelig roligere. Til tross for dette har Usbl solgt flere boliger enn beregnet i prosjektene som har ligget ute til salgs i 2017. Vi har hatt høy salgsgrad i prosjekter som er under bygging.

Usbl eier ved årsskiftet tomter og opsjoner på tomter som gir mulighet for over 1800 boliger i samarbeids- og egenregi-prosjekter. Usbl er i prosess angående flere tomtekjøp og har god likviditet for fremtidig eiendomsverv.

Det ble i 2017 lagt ut 62 nye boliger for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer. I tillegg har Usbl skaffet til veie 480 boliger i nye prosjekter i 2017, gjennom samarbeidspartnere.

Det var 210 boliger under bygging i Usbl per 31.12.2017. I 2017 ferdigstilte Usbl totalt 128 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 samt flere i Lørenskog.

Usbl prioriterer prosjekter som kan romme minimum 50 boliger i vekstområdene på det sentrale Østlandet.

Privatmarked

Privatmarkedet omfatter alle tjenester som retter seg mot medlemmer og beboere, herunder medlemsfordeler, Usbl's utleieboliger og vårt kundesenter. Privatmarkedet har også ansvar for eierskifte av boliger samt samarbeidet med eiendomsmeglerne.

Medlemmer og medlemsfordeler

I 2017 fikk Usbl totalt 5 882 nye medlemmer mot 6 895 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 97 317 medlemmer. Det har i 2017 vært en god netto vekst i antall medlemmer. I oktober 2017 lanserte vi veilederen «Bli medlem» på

våre nettsider. Dette er en digitalisering av innmeldingsprosessen, og er en endring vi allerede ser effekten av. Veilederen er under utvikling og det vil jobbes videre med blant annet alternative betalingsløsninger som Vipps.

Det legges stor vekt på å ha gode boligrelaterte medlemsfordeler. I løpet av året har Usbl hatt fokus på å utvikle tilbudet til medlemmene ytterligere ved å inngå samarbeid med flere relevante leverandører. Bruken av Usbl sine medlemsfordeler har økt, og vi ser at flere medlemmer har benyttet fordelene i 2017 i forhold til 2016, både i antall brukere og i størrelse på handlekurven.

Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2017 var det forkjøpsrett på ca. 60 % av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 16 % av salgene. Dette er en nedgang fra i fjor, og reflekterer den generelle markedssituasjonen i 2017. Tendensen har vært tilsvarende for andre boligbyggelag som det er naturlig å sammenligne seg med.

Vi har holdt dialogen med medlemmene våre gjennom informasjon om boliger på forkjøpsrett, nye boligprosjekter og medlemsfordeler via digitale nyhetsbrev, hjemmesider, sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. 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 har også en medlemsapp. Her finnes alle medlemstilbud, elektronisk medlemskort og bonussaldo. Dette forenkler bruken av medlemsfordelene for våre medlemmer, og Usbl vil fortsette å kommunisere med medlemmene både digitalt og via mer tradisjonelle kanaler.

Eiendomsmegling

Med virkning fra 1. januar 2017 ble Usbl's meglerselskap Usbl Garanti eiendomsmegling og oppgjørsselskapet Garanti Oppgjør A/S solgt til Eiendomsmegler 1 Buskerud/Vestfold AS. I tilknytning til salget ble det også inngått en samarbeidsavtale med Eiendomsmegler 1, og ansatte i de to selskapene som ble solgt er fortsatt tilstede i Usbl's lokaler og driver megling videre. Usbl og Eiendomsmegler1 er nå samlokalisert i Usbl sine lokaler i Horten, Holmestrand, Sandefjord og Lier. Dette har fungert godt og det har vært viktig å ha en fortsatt drift av eiendomsmeglertjenester i Usbl sine egne lokaler.

Utleievirksomheten

Usbl eier 554 utleieboliger gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. Dette inkluderer også 60 elevelyblere på Lillehammer. Hyblene er i sin helhet leid ut til Norges Toppidrettsgymsnas.

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.

Stabsområdene

Stabene er i all hovedsak lokalisert i Oslo og gir virksomhetsområdene god støtte fordelt på fire områder. Økonomi og IKT, HR og administrasjon, Marked og kommunikasjon, samt juridiske tjenester.

Advokatkontoret i Usbl yter også tjenester til styrene i våre forvaltede boligselskaper og har gjennom året hatt en god og økende oppdragsmengde. Høy kompetanse innen boligrett og fast eiendom bidrar til at advokatkontoret også er en viktig bidragsyter internt i organisasjonen.

ANSATTE, MILJØ OG SYKEFRAVÆR

Ved årsskiftet hadde Usbl-gruppen totalt 267 ansatte (260,4 årsverk). Av disse var 209 ansatt i morselskapet og 58 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 (24 – 68 år), og gjennomsnittsalderen er 45 år.

Usbl er en IA-bedrift (Inkluderende Arbeidsliv). Det ble i 2017 rapportert om én skade i arbeidsforhold. Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Medarbeiderundersøkelsen viser at den generelle tilfredsheten hos de ansatte har vært økende de siste årene.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 4,3 %, hvorav 1,9 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2016 på 5,0 %). Sykefraværet i morselskapet har vært på 4,0 %, mot 4,6 % i 2016. Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 5,2 og 3,5 %.

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

Likestilling og mangfold

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

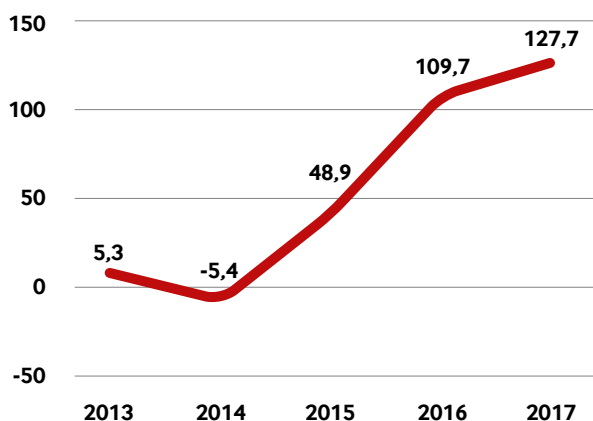
Ledergruppen besto ved årsskiftet av fire kvinner og fire menn. Totalt er det 43 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 19 kvinner og 24 menn. Av Usbl-gruppens ansatte er 48,5 % kvinner og 51,5 % menn. I morselskapet er det 59 % kvinner og 41 % menn.

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.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap Konsern

Resultat før skatt for konsernet viste 127,7 millioner kroner i 2017, opp fra 109,7 millioner kroner i 2016, og bedre enn forventet ved inngangen til året. Driftsresultatet viste 77,1 millioner kroner, som



er en forbedring på 21,2 millioner kroner fra 2016. Usbl solgte Usbl Garanti Eiendomsmegling AS og Garanti Oppgjør AS med virkning fra 1.1.2017. Justert for Garanti var forbedringen i driftsresultat på 24,1 millioner kroner målt mot fjorårstall.

Resultat etter skatt ble 100,2 millioner kroner mot 81,8 millioner kroner i 2016.

Resultat og balanse er omarbeidet for 2016 som følge av et resultatavvik på 6,5 millioner kroner relatert til tilknyttet selskap Sørenga AS/KS, for å vise sammenlignbare tall. Sum driftsinntekter var 744,8 millioner kroner som er 61,1 millioner kroner høyere enn 2016, og 89,8 millioner kroner høyere hvis fjorårstallene justeres for inntekt fra Garanti-selskapene. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter økte med 82,9 millioner kroner. Salg av utleieboliger vil variere fra år til år. I 2017 ble langt færre utleieboliger solgt enn i 2016, dermed ble gevinster fra salg av boliger vesentlig lavere enn året før.

Driftskostnadene var 667,7 millioner kroner for året, som er en økning med 39,9 millioner kroner fra året før. Justert for Garanti var kostnadsøkningen på 65,7 millioner kroner. Kostnader fra nye boligprosjekter økte med 55,5 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsøkningen omtalt ovenfor.

Resultat fra netto finans ble 3,2 millioner kroner lavere enn året før som følge av reduksjon i resultat fra tilknyttede selskap. Større prosjekter, med Sørenga og Vardenbakken i spissen, ble avsluttet i løpet av 2017 og har ingen ytterligere resultat effekt fremover. Avkastning på finansplasseringer viste en økning fra 2016.

Balanse Konsern

Konsernet hadde ved utgangen av 2017 totale eiendeler på 3,265 milliarder kroner som er en økning på 558 millioner kroner fra 2016. Av dette utgjorde 389 millioner kroner kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd, økningen må sees i sammenheng med økte innskudd fra boligselskaper. Prosjekter under utførelse økte med 325 millioner kroner og aksjer og andeler ble redusert med 146 millioner kroner.

Langsiktig gjeld ble redusert med 119 millioner kroner fra 2016 til 2017 som følge av ordinære avdrag og innfrielser. Kortsiktig gjeld økte med 564 millioner kroner, hvorav 340 millioner kroner relaterte seg til økte innskudd fra boligselskapene og 159 millioner kroner gjaldt byggelån.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i konsernet 800 millioner kroner ved utgangen av året, og tilsvarer en egenkapitalandel på 24,5 % mot 26 % i 2016.

Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på ca. 1 milliard kroner ved utgangen av 2017. Verdijustert egenkapital var i overkant av 1,8 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 42,4 %.

Regnskap Morselskap

Boligbyggelaget fikk et resultat før skatt på 44,2 millioner kroner i 2017 mot 50,7 millioner kroner i 2016. Resultat fra drift viser en forbedring med 5,1 millioner kroner fra et underskudd på 11,6 millioner kroner til underskudd på 6,5 millioner kroner. Boligbyggelaget inkluderer konsern overhead. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på 40,5 millioner kroner mot 38,4 millioner i 2016. Driftsinntekter endte på 257,7 millioner kroner som er 21,7 millioner kroner høyere enn i 2016. Inntekt fra forretningsførsel økte med 6,5 millioner kroner. Inntektsøkning fra boligomsetning var på 5,6 millioner kroner og 4,8 millioner kroner relaterte seg til rådgivningstjenester tilknyttet vedlikehold for boligselskaper.

Det ble i 2017 solgt tomter fra Boligbyggelaget til Usbl Utbygging med en gevinst på 4,9 millioner kroner.

Driftskostnader økte med 16,6 millioner kroner, hovedsakelig tilknyttet personalkostnader som økte med 13,8 millioner kroner. Gjennomsnittlig antall årsverk gikk fra 194 i 2016 til 202 i 2017. Økningen skyldes hovedsakelig satsning innenfor alle forretningsområder men også ansettelse av ny CFO for å styrke kompetansen og kapasiteten i økonomi som en sentral støttefunksjon. Utviklingen var som forventet for året.

Netto resultat fra finansposter ble redusert med 11,7 millioner kroner. Avkastning fra finansplasseringer økte med 13,9 millioner kroner. Boligbyggelaget mottok konsernbidrag på 8,4 millioner kroner i 2017 mot 45,3 millioner kroner i 2016.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital:	NOK	35 472 739
Overføres til bomiljøfond:	NOK	5 000 000

Balanse Morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2017 eiendeler på 2,264 milliarder kroner som var en økning på 423 millioner kroner i 2016. Av dette utgjorde 392 millioner kroner kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd. Innskudd fra forvaltede boligselskap økte med 340 millioner kroner og fremkommer i regnskapet som kortsiktig gjeld til boligselskaper.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 506 millioner kroner ved utgangen av 2017, som tilsvarer en egenkapitalandel på 22 %, mot 25 % i 2016.

Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd ligger ved utgangen av 2017 på 1 334 milliarder 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 plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruks revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2017 var fordelingen 13 % i aksjemarkedet, 51 % i obligasjoner og 36 % i bank og pengemarked. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale som gir en god spredning av risiko. Rente og kreditt risiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen.

Usbl's policy for finansielle plasseringer er å investere i selskaper som overholder menneskerettigheter og arbeidstakers rettigheter, og som driver en miljømessig bærekraftig virksomhet.

Usbl's egne likvide midler utgjorde ved utgangen av 2017 204 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 har vesentlig risiko tilknyttet bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til fremdrift i reguleringsplaner og rammetillatelser.

Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men som oftest settes byggestart når 50 % av boligene er solgt.

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling pr 31.12.2017.

Veien videre

Styret er sikker på at Usbl har et godt grunnlag for å møte nye utfordringer, selv om markedet for nybygging i siste halvdel av 2017 har vært krevende. En nedgang i boligprisene utover året og problemer med å få boliger ut i markedet har bidratt til at salgsstart i flere prosjekter er utsatt. Trege og til dels krevende reguleringsprosesser i flere områder har også medvirket til at færre boliger enn ønsket er blitt tilbudt våre medlemmer i 2017. Usbl har tatt til ordet for at det er behov for raskere reguleringsprosesser, og blant annet vært en forkjemper for «fast track» løsningen planmyndigheten i Oslo har innført. Effektive reguleringsprosesser er viktig for at boligproduksjonen enklere skal kunne tilpasses behovet og styret håper at vi kan få både mer effektive og forutsigbare prosessesser i 2018.

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 gjennom senere år opparbeidet en sterk balanse og likviditet som sikrer finansiell fleksibilitet. Konsernet er godt posisjonert for videre vekst.

Usbl har nå en tomtebank som vil muliggjøre økt utbyggingstakt i de nærmeste årene, men det er behov for flere tomter i tiden fremover dersom boligproduksjonen skal kunne styrkes. Det er viktig å sikre at tomtekjøp generelt sett utgjør en forsvarlig økonomisk belastning for Usbl.

Strukturen innenfor boligsamvirket er fortsatt i endring, selv om antallet fusjoner har stoppet noe opp de senere årene. Den generelle samfunnsutviklingen med økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene vil fortsette, samt høyere krav til egenkapital fra bankene, som gir behov for større enheter. Det er viktig å ha fokus på fortsatt organisk vekst. Nytt kontor i Drammen er et eksempel på dette. Oppkjøp og fusjoner vil også være en del av det strategiske bildet i årene fremover.

Styret ser det som meget viktig å fortsette å ha fokus på å effektivisere driften, samt fortsatt prioritere den digitale utviklingen vi har startet på.

Usbl må 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 vil være sentralt videre for å bygge konkurransekraft.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2017.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2017.



Styret i Usbl, fra venstre: Ole Revhaug, Trude Johnsen, Per Øivind Skard, Evelyn Marie Raknerud, Kaare M. Krane, Kari Solhaug, Johan Bruun, Arild Haug, Linn Idsø Brenne og Stig Tore Engen.

Oslo, 19. mars 2018
Styret i Boligbyggelaget Usbl

Kaare M. Krane
Styreleder

Evelyn Marie Raknerud
Nestleder

Trude Johnsen
Styremedlem

Linn Idsø Brenne
Styremedlem

Kari Solhaug
Styremedlem

Per Øivind Skard
Styremedlem

Arild Haug
Styremedlem

Stig Tore Engen
Styremedlem

Ole Revhaug
Styremedlem

Johan Bruun
Adm.dir.

ØVRE GLENNE

Borre

Øvre Glenne ligger i et barnevennlig og solrikt område på Borre, midt mellom Horten sentrum og Åsgårdstrand. Borettslaget består av 32 enheter, med både to- og firemannsboliger.



Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2017	2016		NOTE	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER					
2 708	2 378	Leieinntekter		84 796	84 969
24 082	23 834	Medlemskontingent		24 082	23 834
100 151	93 612	Forretningsførerhonorar		91 955	84 502
	-	Eiendomsmegling			24 272
	-	Inntekter i prosjekter	1	352 287	269 347
57 334	52 484	Andre honorarinntekter		56 014	50 912
68 554	61 873	Gebyrer og øvrige driftsinntekter		126 936	123 904
4 851	1 826	Gevinst ved salg av eiendeler		8 731	21 923
257 681	236 008	Sum driftsinntekter		744 802	683 663
DRIFTSKOSTNADER					
175 374	161 526	Personalkostnader	2	214 847	208 301
8 473	6 847	Varekjøp for videresalg		26 262	28 959
3 333	3 219	Avskrivninger og nedskrivninger	3	9 993	16 042
4 554	4 140	Honorarer og leiet hjelp	2	6 228	6 374
37 075	36 019	Kontorholdskostnader		54 362	54 094
19 883	19 590	Salgs- og markedsføringskostnader		20 250	22 118
2 307	2 866	Kostnader i prosjekter	1	295 087	239 625
11 964	9 556	Øvrige driftskostnader		21 138	22 280
705	786	Vedlikehold		25 092	26 788
552	3 118	Tap på fordringer / Tap i næring		-5 552	3 201
264 220	247 666	Sum driftskostnader		667 707	627 782
-6 539	-11 658	RESULTAT FØR FINANS		77 095	55 881
FINANSPOSTER					
67 721	49 594	Finansinntekter		90 213	94 462
8 379	45 294	Mottatt konsernbidrag		-	-
76 100	94 888	Sum finansinntekter		90 213	94 462
25 397	32 486	Finanskostnader		39 604	40 652
25 397	32 486	Sum finanskostnader		39 604	40 652
50 703	62 402	Netto finansposter		50 609	53 810
44 164	50 744	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		127 704	109 691
3 691	12 295	Skattekostnad	9	27 496	27 911
40 473	38 449	ÅRETS RESULTAT		100 207	81 780

Balanse i Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONERN		
2017	2016		NOTE	2017	2016
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
11 554	13 105	Utsatt skattefordel	9	15 334	13 543
-	-	Goodwill	3		185
11 554	13 105	Sum immaterielle eiendeler		15 334	13 728
VARIGE DRIFTSMIDLER:					
			3		
1 173	1 173	Tomter		131 059	131 059
26 200	14 869	Eiendom		536 121	535 120
10 192	10 771	Inventar/edb/biler etc.		49 214	58 834
37 564	26 813	Sum varige driftsmidler		716 393	725 014
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
425 714	428 629	Investering i datterselskap	4	-	-
115 241	51 088	Investering i aksjer og andeler	7	115 242	255 187
723	2 261	Overfinansiering pensjonsmidler		723	2 261
7 256	6 716	Langsiktig utlån og fordringer	5	612	2 337
548 934	488 694	Sum finansielle anleggsmidler		116 577	259 785
598 052	528 612	Sum anleggsmidler		848 304	998 526
OMLØPSMIDLER					
92 428	99 995	Leiligheter i eget eie/prosjekter	6	898 212	572 886
FORDRINGER					
21 823	16 567	Kundefordringer		33 703	29 977
64 341	107 884	Fordring på konsernselskap		-	-
954	773	Fordring på forvaltede selskap		954	811
12 160	4 898	Andre kortsiktige fordringer		7 094	16 530
99 278	130 122	Sum fordringer		41 751	47 318
INVESTERINGER					
1 126 875	903 365	Kortsiktige finansinvesteringer	12	1 126 875	903 365
1 126 875	903 365	Sum investeringer		1 126 875	903 365
348 108	179 327	Kontanter og bankinnskudd	12	350 070	184 825
1 666 689	1 312 808	Sum omløpsmidler		2 416 908	1 708 394
2 264 741	1 841 420	SUM EIENDELER		3 265 212	2 706 920

Balanse i Boligbyggelaget Usbl

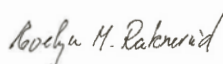
(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2017	2016		NOTE	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
31 040	29 292	Andelskapital/Aksjekapital		31 040	29 292
-	-	Annen innskutt egenkapital		-	-
31 040	29 292	Sum innskutt egenkapital		31 040	29 292
OPPTJENT EGENKAPITAL					
9 540	9 262	Bomiljøfond		9 540	9 262
465 577	430 104	Annen egenkapital		759 435	661 127
475 117	439 366	Sum opptjent egenkapital		768 975	670 389
-	-	Minoritetsinteresse		184	197
506 157	468 658	Sum egenkapital	8	800 199	699 877
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
34 654	36 895	Pensjonsforpliktelser	2	34 654	36 895
-	-	Utsatt skatt	9	33 604	18 045
34 654	36 895	Avsetning for forpliktelser		68 258	54 940
224 000	224 000	Pantelån		446 860	509 036
-	-	Husbanklån		242 046	258 229
-	9	Annen langsiktig gjeld			41 009
224 000	224 009	Sum langsiktig gjeld	10	688 906	808 273
KORTSIKTIG GJELD					
-	-	Byggelån		164 039	4 598
13 077	11 022	Leverandørgjeld		35 924	47 002
2 178	2 305	Betalbare skatter	9	11 145	6 122
32 578	28 476	Skyldige offentlige avgifter m.m.		40 272	38 923
1 333 775	993 729	Gjeld til forvaltede selskap	11	1 333 775	993 729
118 321	76 325	Annen kortsiktig gjeld	13	122 695	53 455
1 499 930	1 111 858	Sum kortsiktig gjeld		1 707 850	1 143 830
1 758 584	1 372 762	Sum gjeld		2 465 013	2 007 043
2 264 741	1 841 420	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 265 212	2 706 920

Oslo, den 19. mars 2018



Kaare M. Krane
Styreleder




Evelyn Marie Raknerud
Nestleder



Trude Johnsen
Styremedlem



Linn Idsø Brenne
Styremedlem



Kari Solhaug
Styremedlem



Per Øivind Skard
Styremedlem



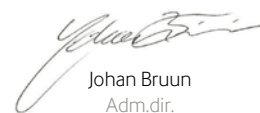
Arild Haug
Styremedlem



Stig Tore Engen
Styremedlem



Ole Revhaug
Styremedlem



Johan Bruun
Adm.dir.

SLATTUMTUNET

Nittedal

Slattumtunet ligger i et åpent, pent og rolig område i sydenden av Nittedal. De totalt 25 boligene, ligger i et område med nærhet til marka, trygge oppvekstvilkår og gode muligheter for å dyrke ulike fritidsinteresser.



Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2017

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2017	2016	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2017	2016
44 164	50 744	Resultat før skattekostnad	127 704	116 191
-2 264	-1 472	Periodens betalte skatt	-5 044	-1 473
-	1 826	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	-8 731	-21 923
-3 765	-	Gevinst/tap ved avgang konsernselskap	-	-
-950	-	Utbytte (Mor)/Resultatandeler tilknyttede selskaper (Konsern)	-15 889	-62 322
3 333	3 219	Ordinære avskrivninger	9 993	10 927
7 567	-24 301	Endring prosjekter	-240 186	145 005
81 752	-61 552	Endring gjeld/fordringer konsern	-	-
-5 256	-1 551	Endring kundefordringer	-3 726	-6 323
2 055	-539	Endring leverandørgjeld	-11 078	6 867
-2 002	3 681	Endring andre tidsavgrensninger	-5 398	-6 941
124 634	-29 945	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-152 356	180 008
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-	-	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskaper		11 921
-14 086	-3 841	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-13 920	-246 848
-	8 549	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	27 023	149 974
-57 473	19 427	Innbetalinger investeringsaktiviteter	146 445	99 108
-71 559	24 135	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	159 549	14 155
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-540	39 157	Endring i utlån	1 725	855
-9	23 009	Opptak/tilbakebetaling av lansiktig gjeld (inkludert byggelån)	40 073	-139 552
340 046	8 136	Endring i gjeld til forvaltede selskap	340 046	8 136
-223 510	-180 225	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-223 510	-180 225
1 748	1 662	Endring andelskapital	1 748	1 662
-	-	Andre kapitalendringer, herunder ved fusjon/nye konsernselskaper	-	-
-2 030	-261	Utdeling fra bomiljøfond	-2 030	-261
115 705	-108 522	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	158 052	-309 385
168 781	-114 332	Netto endring i likvider i året	165 246	-115 222
168 781	-114 332	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	165 246	-115 222
179 327	293 659	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.	184 825	300 047
348 108	179 327	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12.	350 070	184 825

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSOMRÅDE

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

KORRIGERING AV TIDLIGERE ÅRS FEIL OG SAMMENLIGNINGSTALL

Tidligere års feil er korrigert per 1.1.2017. Korreksjonen er knyttet til at resultatandel fra tilknyttet selskap var for høy i 2016. Resultat og balanse for konsernet er omarbeidet slik at tallene er sammenlignbare.

KORREKSJONEN HAR FØLGENDE EFFEKTER PÅ RESULTAT OG BALANSE I KONSERNET:

(tall i hele tusen)

Oversikt over endringer i regnskap	Regnskap pr 31.12.2016	Korreksjon	Regnskap pr 1.1.2017
Finansinntekter	100 962	-6500	94 462
Årets resultat	88 280	-6500	81 780

Oversikt over endringer i balansen	Balansen pr 31.12.2016	Korreksjon	Balansen pr 1.1.2017
Investering i aksjer og andeler	261 687	-6 500	255 187
Annen egenkapital	667 627	-6 500	661 127

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNING 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 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 revurderes 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.

PENSJONER

Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonsordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatawik 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 per 31.12.

KONTANTSTRØM

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

SKATT

Skattene kostnadsføres når de påløper 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 23 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjekttomter periodiseres ihht NRS(F) Resultatskatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, 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 Boservice AS	100 %
Bankløkka Eiendom AS	100 %
Hunsrød Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Steinløkka 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 %
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 %
Turveien Eiendom AS	50 %

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	17 %

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 hvert år med en andel tilsvarende avskrivning over økonomisk levetid. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

NOTE 2: PERSONALKOSTNADER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2017	Usbl 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Lønn	128 503	117 998	160 503	155 506
Arbeidsgiveravgift	19 624	18 251	24 489	24 267
Pensjonskostnader	10 916	11 288	12 477	13 220
Andre ytelser	16 331	13 989	17 378	15 308
Sum	175 374	161 526	214 847	208 301

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2017 var 202 i Usbl og 261 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - pensjonsforpliktelser.

Ytelse til ledende personer	2017	2016
Lønn administrerende direktør	2 244	2 032
Pensjonskostnader og andre ytelser administrerende direktør	566	236
Styret i Usbl	1 297	1 265
Representantskapet i Usbl	321	336
Usbls valgkomité	115	121

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 styret eller representantskapet.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør NOK 610 504 ekskl. mva i Usbl morselskap og NOK 1 190 474 ekskl. mva totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med NOK 207 354 ekskl. mva i Usbl morselskap og NOK 369 040 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 207 personer og tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Aktuarielt tap i to ordninger er kostnadsført i sin helhet, da det ikke er sannsynlig at beløpet kan nyttiggjøres i fremtiden. Beløpet utgjør kr 1 953 304.

	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 478	3 648
Endring i årets pensjonsopptjening	-	-1 422
Rentekostnad av forpliktelsen	922	1 255
Avkastning på pensjonsmidler	-	168
Administrasjonskostnader	85	-
Resultatført planendring	12	-
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	2 407	6 345
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-1 399	-4 269
Resultatført andel aktuarielt tap/gevinst ved avkorting/oppgjør		
Netto pensjonskostnad	3 505	5 725

Brutto pensjonsforpliktelser	89 701	87 723
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-54 190	-57 806
Ikke resultatført planendring	-	-
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst	-1 581	2 824
Arbeidsgiveravgift	0	1 893
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	33 931	34 634

Overfinansierte sikrede ordninger	-723	-2 261
Forpliktelse usikrede ordninger	34 654	36 895
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	33 931	34 634

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	4,10 %	3,60 %
Forventet lønnsøkning	2,50 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,25 %	2,25 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,50 %	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 01.01.17	209	12 563	16 265	10 054	1 173	26 738	-	67 001
Tilgang 2017	-	630	104	1 151	-	12 200	-	14 086
Avgang 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.17	209	13 194	16 369	11 205	1 173	38 938	-	81 087
Akk. avskrivninger 01.01.17	209	10 784	12 830	4 498	-	11 869	-	40 189
Avskrivning 2017	-	467	1 097	901	-	869	-	3 333
Avgang 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-
Akk. avskrivning 31.12.17	209	11 251	13 927	5 398	-	12 737	-	43 522
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
BOKFØRT VERDI 31.12.17	-	1 943	2 443	5 807	1 173	26 200	-	37 565
Avskrivning 2017	-	467	1 097	901	-	869	-	3 333
Nedskrivning 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum av- og nedskrivning 2017								3 333

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 01.01.17	7 040	56 751	27 916	23 531	-	131 059	636 617	(540)	882 374
Anskaffelseskost fusjonert	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilgang 2017	31	1 627	406	1 151	-	-	10 705	-	13 920
Avgang 2017	-	-376	-145	-7 233	-	-	-8 438	-2 100	-18 292
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	2 640	2 640
Anskaffelseskost 31.12.17	7 071	58 002	28 177	17 449	-	131 059	638 884	-	880 642
Akk. avskrivninger 01.01.17	5 946	19 584	27 216	6 355	-	-	98 800	(725)	157 176
Akk. avskrivning tilgang nye selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivning 2017	486	4 798	861	901	-	-	2 763	185	9 993
Avgang 2017	-	-85	-145	-1 734	-	-	-1 497	-1 680	-5 141
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	2 220	2 220
Akk. avskrivning 31.12.17	6 432	24 297	27 932	5 522	-	-	100 065	-	164 248
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BOKFØRT VERDI 31.12.17	639	33 705	244	11 927	-	131 059	538 819	-	716 393
Avskrivning 2017	486	4 798	861	901	-	-	2 763	185	9 993
Sum avskrivning, nedskrivning og eliminering									9 993
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 2017
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100/100	332 045	430 869	134 903
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100/100	85 340	264 372	24 740
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100/100	1 075	7 422	1 571
Stølsli AS	2006	Oslo	100/100	-	1 040	-456
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Nesodden	100/100	837	1 312	-143
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	2007	Askim	100/100	114	1 360	-64
Steinløkka AS	2004	Son	60/60	60	572	-17
BuildIT AS	2012	Oslo	100/100	3 700	5 440	-173
Usbl Boservice AS	1996	Horten	100/100	2 543	11 066	121
Sum				425 714	723 454	160 482

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

Usbl Garanti Eiendomsmegling AS og Garanti Oppgjør ble solgt 1.1.2017, og kostnader i forbindelse med salget beløp seg til 1,2 mill.

NOTE 5: LANGSIKTIGE UTLÅN TIL DATTER OG TILKNYTTETE SELSKAP

(tall i hele tusen)

	Usbl 2017	Usbl 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Andel/ansvarlig lån Meglerkjeden Garanti	-	111	-	111
Kirkebakken Vest AS	-	303	-	303
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 350	2 350	-	-
Edholmen Fritid AS	570	570	570	570
Usbl Boservice AS	2 000	2 000	-	-
Storgaten 1-3 Invest AS	1 835	808	-	-
Solsiden Holmestrand AS	-	-	-	1 250
Hunsrød Bolig AS	500	500	-	-
Indre Havneby AS	-	-	41	37
Utlån til forvaltede selskap	-	73	-	73
Avsetninger	-	-	-	-8
Sum	7 256	6 716	612	2 337

NOTE 6: LEILIGHETER/PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter	Usbl 2017	Usbl 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Leiligheter	1 952	1 952	10 363	12 034
Garasjer	240	240	240	1 340
Tomter og prosjekter under oppføring	81 827	88 186	832 107	534 996
Beholdning prosjekter	8 409	9 529	55 502	37 836
Sum	92 428	99 907	898 212	586 206

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

(tall i hele tusen)

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemme- andel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	214	205		-82	123	-
Gaustadveien AS	Oslo	50 %	-	72	-72	-	-	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 658	-	1 269	4 927	-
Kongeveien Syd AS	Horten	25 %	-	-	-	-	-	-
Tunveien AS	Oslo	50 %	63 446	-	15 186	922	16 108	48 259
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	50	4 102	-4 042	-21	39	-
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 %	32 537	28 637	3 900	-	32 537	-
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	-
Skårliå borettslag	Lillehammer	-	2	2	-	-	2	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn	-	1	1	-	-	1	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim	-	10	10	-	-	10	-
Sum morselskap			115 241	52 618	14 972	2 088	69 678	48 259
Tilknyttede selskaper eid av datterselskap								
Sørenga Utvikling KS/AS	Oslo	23 %/26 %	16 551	129 639	-125 284	18 195	22 550	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	60 587	-58 378	1 280	3 489	-
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	3 180	7 251	-312	10 119	-
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	3 294	3	4	3 301	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	5 560	-1 700	1 935	5 795	3 569
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30 %	65	199	-	-	199	-
Indre Havneby AS	Horten	6 %	10	10	-	-	10	-
Blåbærveien Grendehus	Ski	-	100	100	-	-	100	-
Sum datterselskaper			41 508	202 569	-178 108	21 102	45 563	3 569
Sum konsern			156 749	255 187	-163 136	23 190	115 242	51 828

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

NOTE 8: EGENKAPITAL

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Andelskapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Sum
Egenkapital 31. desember 2016	29 292	430 104	9 262	468 658
Årets resultat	-	40 473	-	40 473
Avsetning til bomiljøfondet	-	-5 000	5 000	0
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-4 722	-4 722
Ny andelskapital	1 748	-	-	1 748
Egenkapital 31. desember 2017	31 040	465 577	9 540	506 157

Usbl Konsern	Andelskapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31. desember 2016	29 292	667 627	9 262	197	706 378
Korreksjon tidligere års feil*	-	-6 500	-	-	-6 500
Egenkapital 1. januar 2017	29 292	661 127	9 262	197	699 878
Årets resultat	-	100 207	-	-	100 207
Overført til minoritetsinteresse	-	13	-	-13	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	-5 000	5 000	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-4 722	-	-4 722
Ny andelskapital	1 748	-	-	-	1 748
Egenkapitaljusteringer	-	3 088	-	-	3 088
Egenkapital 31. desember 2017	31 040	759 436	9 540	184	800 199

* Korreksjonen er knyttet til resultatandel tilknyttet selskap.

NOTE 9: SKATT 1/2

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	2017	2016	
Resultat før skatter	44 163	50 744	
Endring midlertidige forskjeller	-5 082	-2 052	
Permanente forskjeller	-48 171	-12 723	
Skattepliktig inntekt	-9 090	35 969	
Anvendt fremførbart underskudd			
Mottatt konsernbidrag	-8 379	-45 294	
Skattepliktig inntekt	-711	-9 325	
Herav 24 % betalbar skatt			
Endring utsatt skattefordel	1 551	8 976	
Formueskatt	2 179	2 266	
Effekt av endring av tidligere års feil	-	1 053	
For lite avsatt skatt tidligere år	-40	-	
Skattekostnad	3 691	12 295	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	3 691	12 295	
Skatt beregnet med nominell skattesats (24 %) av resultat før skatt	10 599	12 686	
Avvik	-6 909	-391	
Avviket forklares med:			
Differanse utsatt skatt 23 %/24 %	502	524	
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-40	-	
Skatt på permanente forskjeller	-9 550	-3 181	
Formueskatt	2 179	2 266	
Sum forklaring	-6 909	-391	
Usbl Morselskap	2017	2016	Endring
Driftsmidler	-10 227	-10 495	-268
Varelager	-2 584	-1 329	1 256
Fordringer	-1 950	-1 722	228
Gevinst og tapskonto	4 791	5 988	1 198
Regnskapsmessige avsetninger	-5 622	-12 413	-6 792
Pensjon	-33 931	-34 634	-704
Sum midlertidige forskjeller	-49 523	-54 605	-5 082
Fremførbart SKM underskudd	-711	-	711
Sum netto negative forskjeller	-50 234	-54 605	-4 371
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-49 523	-54 605	5 082
Fremførbart skattemessig underskudd	-711	-	-711
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-50 234	-54 605	4 371
Utsatt skatt/skattefordel 23 %/24 %	-11 554	-13 105	1 551
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-
Netto resultatført endring i utsatt skatt/skattefordel			1 551

NOTE 9: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2017	2016	
Resultat før skatter	127 704	109 691	
Endring midlertidige forskjeller	-76 793	-29 770	
Permanente forskjeller	-13 552	-64 496	
Skattepliktig inntekt	37 358	15 425	
Herav 24 % betalbar skatt	8 966	3 856	
Endring utsatt skattefordel (netto)	13 768	26 799	
Andre endringer	2 583	2 698	
Formueskatt Boligbyggelaget Usbl	2 179	2 266	
Reversering tidligere utsatt skattefordel datter	-	1 238	
Innregning skatteeffekter ved omdanning fra DA til AS	-	760	
Utsatt skatt merverdi tomt	-	-9 707	
Skattekostnad	27 496	27 911	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	27 496	27 911	
Skatt beregnet med nominell skattesats (24 %) av resultat før skatt	30 649	27 423	
Avvik	-3 153	488	
Avviket forklares med:	-	-	
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-	-14 557	
Endring utsatt skatt	-	26 799	
Differanse utsatt skatt 23 %/24 %	-655	106	
Skatt på permanente forskjeller	-32 521	-16 124	
Formueskatt Boligbyggelaget Usbl	2 179	2 266	
Reversering tidligere oppført utsatt skattefordel datter	-	1 238	
Innregning skatteeffekter ved omdanning fra DA til AS	-	760	
Andre forskjeller	-1 424	-	
Sum forklaring	-32 421	488	
Usbl Konsern	2017	2016	Endring
Driftsmidler	-8 561	-11 586	-3 025
Varelager	97 315	47 593	-49 723
Fordringer	-3 140	-9 175	-6 035
Gevinst og tapskonto	28 091	23 856	-4 235
Regnskapsmessige avsetninger	-13 595	-26 668	-13 072
Pensjon	-33 931	-34 634	-704
Sum midlertidige forskjeller	66 179	-10 614	-76 793
Fremførbart SKM underskudd	-6 117	-5 186	931
Sum netto negative forskjeller	60 062	-15 800	-75 862
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	66 179	-10 614	76 793
Fremførbart skattemessig underskudd	-6 117	-5 836	-281
Andel fremførbart underskudd ikke innregnet	5 406	5 836	-430
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	65 468	-10 614	76 082
Utsatt skatt/skattefordel 23 %/24 %	15 058	-2 547	17 605
Korrigerings utsatt skatteeffekt grunnet inntektsføring mottaker	2 011	11 324	-9 313
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	3 920	-
Skatteeffekt merverdi tomt fusjonert selskap	-	-9 707	9 707
Skatteeffekt interngjevinst tomter	-1 271	-	-1 271
Andre forskjeller	-1 447	1 513	-2 960
Netto resultatført endring i utsatt skatt/skattefordel	18 270	4 502	13 768
Presentert i konsernregnskapet	2017	2016	Endring
Utsatt skattefordel	15 334	13 543	1 791
Utsatt skatt	33 604	18 045	-15 559
Netto endring	18 270	4 502	-13 768

NOTE 10: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

Usbl Konsern	Usbl 31.12.2017	Usbl Forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2016	Konsern 31.12.2017	Konsern Forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2016
Lånetype	Restgjeld		Restgjeld	Restgjeld		Restgjeld
Pantelån	224 000	-	224 000	446 860	-	509 036
Husbanken	-	-	-	242 046	163 939	258 229
Annen langsiktig gjeld	-	-	9	-	-	41 009
Sum	224 000	-	224 009	688 906	163 939	808 273

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrig lån er serielån med flytende rente.

Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer. Bokført verdi av pantsatte bygg er kr 669 878 000.

NOTE 11: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	2017	2016
Gjeld til boligselskap	1 333 775	993 729

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

NOTE 12: FINANSINVESTERINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Bokført 2017	Bokført 2016	Kostpris 2017	Kostpris 2016
Pengemarkedsfond	187 196	184 406	187 579	184 797
Obligasjonsfond Norge	571 534	457 854	575 991	466 586
Obligasjoner Norge	70 847	60 329	69 088	59 149
Obligasjonsfond utland	108 701	59 051	111 412	58 836
Aksjefond Norge	55 531	45 866	35 392	35 392
Aksjefond utland	83 109	58 083	60 866	36 914
Hedgefond	48 657	34 203	34 280	24 269
Annet	1 299	3 022	1 299	3 022
Valutasikring	-	551	-	-
Sum Finansinvesteringer	1 126 875	903 365	1 075 907	868 965

	Usbl 2017	Usbl 2016	Konsern 2017	Konsern 2016
Bankkonti	348 108	179 327	350 070	184 825
Sum bankinnskudd	348 108	179 327	350 070	184 825

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på kr 20.000.000.

Porteføljens resultatførte verdiendring	2017	2016
Urealiserte gevinster	31 299	18 405
Urealiserte tap	704	1 357
Resultat	30 595	17 048

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

NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	2017		2016	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	96 400	-	49 813	-
Annen kortsiktig gjeld	21 921	122 695	26 513	53 455
Sum kortsiktig gjeld	118 321	122 695	76 325	53 455

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 1 671 600 847 hvorav kr 1 450 000 000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Usbl konsernets eiendommer og verdipapirer til sammen pantsatt for kr 3 953 096 000. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlet kausjonsansvar på kr 821 422 000, hvorav kr 37 200 000 er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl.

Bankinnskudd på klientkonto i Garanti Nesodden AS utgjør kr 1 182 126 og klientansvar utgjør kr 1 181 936. Netto klientkonto på kr 190 viser meglers tilgodehavende.

NOTE 15: LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtale	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	7 630	2020
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 104	
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 006	

NOTE 16: FUSJONER

Morselskap

Det har ikke vært fusjoner i Boligbyggelaget i 2017.

Konsern

Det har ikke vært fusjoner i Usbl konsern i 2017.

NOTE 17: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskap	2017	2016
Salg av tjenester til datterselskap	13 712	14 936
Salg av tomt til datterselskap	4 851	
Renteinntekter fra datterselskap	658	1 686
Rentekostnad fra datterselskap	775	959
Kjøp av leiligheter fra datterselskap	7 000	

Konsern

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



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 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Boligbyggelaget Usbl per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 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.

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 regnskapsskikk 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 utilsiktede 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 og konsernets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 og konsernets 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 og konsernet 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2018
BDO AS

Steinar Andersen
Statsautorisert revisor

Verdibidrag

Å skape verdi for medlemmene er målet til Usbl. Medlemsorganisasjonen er åpen for alle og drives etter demokratiske prinsipper. Organisasjonen er ikke til salg og kan ikke bli kjøpt opp. Verdier som skapes blir værende i organisasjonen og benyttes til å utvikle våre tjenester ytterligere og til å bygge flere boliger.

Usbl er en organisasjon som skal 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 virksomhetsområder vil fysisk nærhet være av vesentlig betydning. Dette gjelder spesielt for Usbl's vaktmester- og håndverkertjenester, men også innenfor flere av våre virksomhetsområder 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 digitale 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 vil i 2018 søke å bli sertifisert som Miljøfyrtårn for å styrke vårt fokus på klima og miljø, samt bli medlem i Grønn Byggallianse.

USBL SOM BOLIGFORVALTER – BIDRA 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 håndverkertjenester 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 – BIDRA 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 samfunnsmessig betydning. Presset for å bygge nye boliger er fortsatt tilstede selv om markedet siste år har vært noe roligere enn foregående år. Kombinasjonen av å være boligbygger og boligforvalter gjør at Usbl er der for våre beboere i hele livssyklusen. Vi «løper» aldri fra vårt ansvar som boligbygger. Usbl blir med boligselskapene og beboere fra innflytting og inn i fremtiden. Vårt tidsperspektiv er unikt og målsetningen er å være tilstede og tilby tjenester i hele livssyklusen.

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 til å søke om midler til bomiljøtiltak i eget boligselskap. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, dvs. ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. For 2017 ble det bevilget 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 til våre forvaltede boligselskaper, hvor ønsket er å bidra til å styrke og utvikle gode bomiljø i de enkelte boligselskapene. Bomiljøfondet kan være et bidrag til å skape gode oppvekstmiljøer for barn og unge, og det kan være et godt bidrag til styrke det sosiale fellesskapet i boligselskapene.

SPONSING

Usbl legger stor vekt på å være tilstede lokalt der våre medlemmer og kunder bor. Derfor har vår sponsorvirksomhet i stor grad vært knyttet til lokale idrettslag og foreninger. Deler av disse sponsormidlene 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.

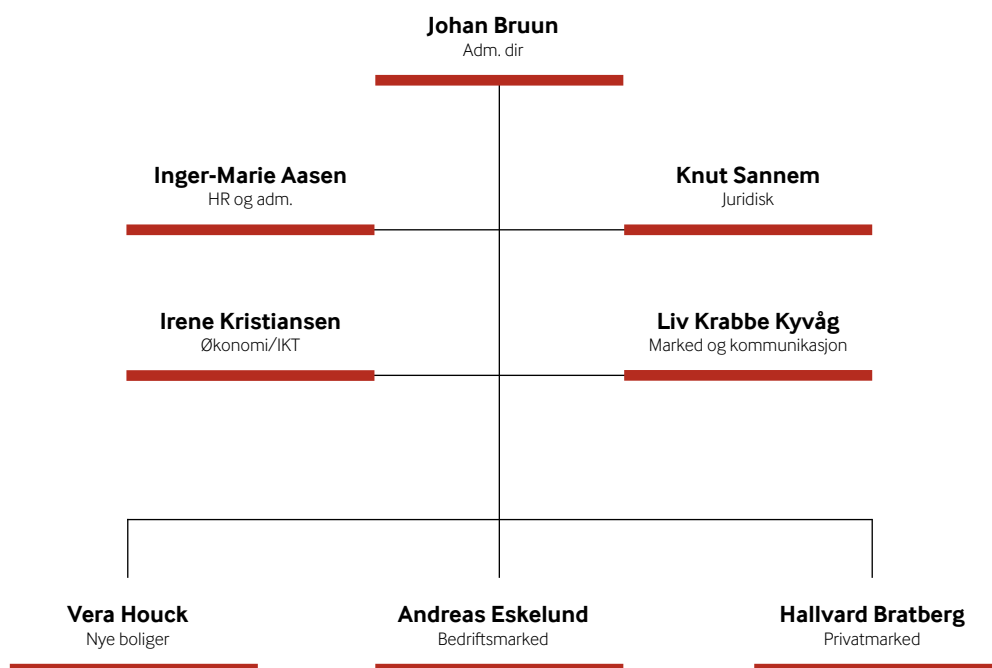
Gode rammer for arbeidsmiljøet er vesentlig - ikke bare oppfølging av lover og regler for arbeidslivet, men også miljøskapende tiltak. I denne sammenheng bidrar et aktivt bedriftsidrettslag som inviterer til ulike arrangementer og sosialt samvær.

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 forøvrig. 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.



Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 22 98 38 00

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA