

FOR DEG  
OG DITT  
HJEM





**100 874**

Medlemmer



**281**

Ansatte



**524**

Utleieboliger



**59 810**

Enheter til forvaltning



**2603**

Eksisterende boliger til  
salgs med forkjøpsrett



**424**

Nye boliger til salgs  
med forkjøpsrett



**49,8**

Millioner i resultat før skatt



**12**

Kontorer



## KAROLINES HAGE

Horten

Det er enkelt å bo i Karolines Hage – sentralt, men likevel tilbaketrukket fra bykjernen. Nytt, funksjonelt og lekkert. Boligene har store, solrike utearealer.

# Innhold

<b><u>1</u></b>	Høydepunkter 2018	s. 6
<b><u>2</u></b>	Forord	s. 9
<b><u>3</u></b>	Styrets beretning	s. 11
<b><u>4</u></b>	Resultatregnskap	s. 17
<b><u>5</u></b>	Balanse	s. 18
<b><u>6</u></b>	Kontantstrømpoppstilling	s. 21
<b><u>7</u></b>	Noter	s. 22
<b><u>8</u></b>	Revisors beretning	s. 34
<b><u>9</u></b>	Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag	s. 38

# Høydepunkter i 2018



## ETABLERING I DRAMMEN

I januar 2018 etablerer Usbl sitt 12. kontor, denne gangen midt i Drammen sentrum. Drammen er en spennende by i utvikling, og et viktig vekstområde for Usbl.



## NYTT SERVICEKONSEPT I BJØRVIKA

Usbl inngår samarbeid med OSU (Oslo S Utvikling) og etablerer et nytt servicesenter i Bjørvika, som skal tilby en ny form for boligrelaterte tjenester til beboere i området. Bildeling er en del av de nye tjenestene som lanseres.

## HOVEDAKSJONÆR I NEPTUNE PROPERTIES

I april kjøper Usbl 34 % eierandel i boligutviklingsselskapet Neptune Properties AS, og blir dermed største enkeltaksjonær i selskapet. På den måten kan Usbl også tilby flere boliger til sine medlemmer.



## STYRKET AKKVISISJON

Høsten 2018 styrker Usbl seg på akkvisisjon og ansetter to nye ressurser for å sikre at selskapet får nok tilsig av nye tomter.





### MEDLEM NR. 100 000

I november feires medlem nummer 100 000 i Usbl, og medlemmet får et gavedryss fra Usbl's leverandører og mulighet til å donere bort 10 000 kr til en valgfri veldedig organisasjon.



### DELINGSTJENESTER

Usbl satser også på delingstjenester som stimulerer bærekraftig utvikling, og lanserer blant annet bildelingstjeneste samt etablering av utstyrsdeling gjennom BUA i borrettslag og sameier.

### ØKT FOKUS PÅ MILJØ

Bærekraftig utvikling ble i 2018 for alvor satt på agendaen i Usbl. I mai er Usbl tilbake som medlem i Grønn Byggallianse. Deres strakstiltak blir innført, og i desember blir Usbl i tillegg miljøsertifisert.



### MEDLEMSPROGRAM I VEKST

Medlemsprogrammet til Usbl utvides stadig med nye avtaler, og i 2018 er det omsetningsrekord i programmet, med 78 millioner i omsetning.





***Usbl's kundefokus skal sørge for å ta vare på deg som kunde, og det skal drive oss som jobber her til å strekke oss etter en enda bedre versjon av oss selv.***



# 70 år og attraktiv

I 2018 kunne Usbl krysse av for at vi nådde mange milepæler. Vi kunne ønske medlem nr. 100 000 velkommen til Usbl. Dette er et godt signal på at stadig flere ser fordelene ved å være medlem hos oss.

I januar åpnet vi vårt 12. kontor i Drammen sentrum. Dette er et symbol på den veksten som vi har i Usbl. Det er også viktig for oss at vi kommer enda nærmere alle våre kunder i Drammensregionen, samtidig som vi tilrettelegger for den store veksten som er i dette området.

Flest milepæler kan vi knytte opp mot at Usbl har hatt en strategiperiode som har vart ut 2018. Denne ble lagd med utgangspunkt i et negativt årsresultat i Usbl i 2014. I strategien satte vi oss mål som skulle bekrefte at vi fikk ønskede resultater. Disse målene har vært å produsere flere nye boliger til medlemmene, i tillegg til å øke vår attraktivitet som forvalter. Vi skulle også styrke resultatet og egenkapitalen slik at vi ble mer robuste og kunne investere i bedre produkter og løsninger for våre kunder i tillegg til økt boligproduksjon. Vi skulle oppnå økt synlighet og sikre at vi var en attraktiv arbeidsplass. Sist, men ikke minst, skulle vi sørge for at alle våre kunder skulle bli mer tilfredse med oss.

Å nå alle målene har ikke kommet helt av seg selv. Nærmere 40 konkrete endringsinitiativ har sørget for at vi har utviklet organisasjonen, og ansatte har lagt ned en betydelig innsats for at vi skulle få de gjennomført.

Av alt vi har jobbet med for å nå målene våre er de initiativ som har gjort oss mer kundeorienterte det som vi synes har vært viktigst. Det er mange måter å orientere en organisasjon på. Den kan for eksempel være konkurrentfokusert, produktfokusert eller teknologifokusert. Basert på Usbl sin visjon og ikke minst organisasjonsform, er en kundeorientert organisasjon det riktige. Nettopp fordi kunder alltid vil være oppriktig søkende og opptatt av å få den beste tjenesten levert på den beste måten til enhver tid.

Usbl's kundefokus skal sørge for å ta vare på deg som kunde, og det skal drive oss som jobber her til å strekke oss etter en enda bedre versjon av oss selv. Et viktig fokus den siste tiden har vært at vi skal bli en lærende organisasjon. Når vi gjør en feil så sørger vi for å lære av den slik at vi kan utvikle oss. Dette er helt nødvendig for at vi skal få til kontinuerlig forbedring og innovasjon.

Gjennom 2018 har Usbl jobbet med videre strategi for selskapet, og vårt hovedfokus fremover vil være at all utvikling skal være til det beste for både våre kunder og for samfunnet vi er en del av. Derfor har vi satt bærekraft og miljø på dagsorden. Jeg er overbevist om at bærekraftige produkter og tjenester vil være avgjørende for å lykkes i fremtiden. I tillegg har vi i Usbl en unik mulighet til å tilby helhetlig bo-opplevelser, i og med at vi både bygger og forvalter boliger. Vi skal fremover tilby enda flere beboertjenester og medlemsfordeler som styrker denne opplevelsen.

Vi har ikke bare en mulighet, men også en forpliktelse til å tenke langsiktig og sørge for at vi fortsetter å være attraktive.

Oslo 19. mars 2018



Johan Bruun  
Adm. dir



## SLATTUMTUNET

Nittedal

Slattum ligger i et åpent, pent og rolig område i sydenden av Nittedal. Det betyr frisk luft, nær marka, trygg oppvekst for barna og gode muligheter til å dyrke et bredt utvalg av fritidsinteresser.



# 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, Drammen, Lier, Nittedal, Lørenskog, Ski, Askim, Nesodden og på Lillehammer.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2018 har det vært vekst og et positivt resultat i virksomheten. Veksten har vært god både når det gjelder nye forvaltningskunder og nye medlemmer. Salg av nye boliger har vært noe lavere enn forventet.

## 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 hvor kvalitetshåndbøker med risikovurdering er etablert for alle virksomhetsområder. Etsiske 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 er opptatt av et sosialt samfunnsansvar. 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 bærekraftig utvikling av fremtidsrettede produkter og tjenester, som kan bidra til å redusere forbruk som belaster miljø og andre knapphetsressurser. Delingsøkonomi er derfor en viktig satsning for Usbl. I 2018 ble bildelingstjenesten Biliblant sammen med Bertel O. Steen. Løsningen går ut på å plassere delingsbiler der Usbl's kunder ønsker å løse et mobilitetsbehov, uten å eie sin egen bil. I tillegg har Usbl utviklet en delingstjeneste for sportsutstyr i borettslag sammen med vår bærekraftspartner Stiftelsen BUA. Her kan man enkelt dele utstyr med hverandre, og sikre gjenbruk og tilgang til et større mangfold av utstyr. Disse delingstjenestene frigjør også plass i boder og parkering og gir borettslag og sameier nye muligheter for bruk.

## VIRKSOMHETSOMRÅDENE

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

### Forretningsførsel

Usbl har inngått avtaler på forvaltning av totalt 65 000 enheter. Av disse var 59 810 til aktiv forvaltning ved årsskiftet (hvorav 56 590 boliger), fordelt på 1 567 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasje-lag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Netto vekst i antall boliger til aktiv forvaltning i 2018 har vært på 2 616 enheter. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2017, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2018 var 122 forvaltningskunder med totalt 5 008 enheter. 61 % av forvaltningskundene er nyetableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmeglere, samt egne Usbl-prosjekter. I januar 2018 etablerte Usbl sitt 12. kontor, denne gangen midt i Drammen sentrum. Drammen er en spennende by i utvikling, og et viktig vekstområde for Usbl og vi har allerede forvaltning for en rekke kunder i dette området.

I 2018 har vi gjennomført en større omorganisering av Forretningsførsel, hvor vi har samlet all regnskapsførsel i en egen avdeling på tvers av hele konsernet. Dette vil bidra til større synergier innen fagområdet, enda likere arbeidspraksis ved alle lokasjoner, samt legge til rette for å optimalisere driften med økt fokus på robotisering og automatisering. Samtidig har vi rendyrket rollene i Forretningsførsel ved at de ansatte utfører rollen som Kundeansvarlig eller som Regnskapsansvarlige. Dette skal ytterligere bidra til styrking av kundeoppfølgingen og sikre at vi lever ut visjonen vår om å skape den beste kunde- og boligopplevelsen.

I 2018 har vi også videreført et innholdsrikt program med kurs for våre kunder. Totalt har det vært gjennomført 51 frokost-, kvelds- og helgemøter med diverse temaer for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer hos alle våre kunder, med totalt 1 140 deltakere.

### Prosjekttjenester

Stadig flere av våre kunder benytter Prosjektavdelingen vår for støtte til rehabiliteringer og vedlikehold, og 2018 hadde avdelingen en omsetningsøkning på 9 % i forhold til fjoråret. Ved utgangen av året hadde 183 av våre kunder kjøpt Bevar Vedlikehold for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging, og 570 av våre kunder hadde kjøpt Bevar HMS for å ha kontroll på HMS-arbeidet i boligselskapene. I 2018 har vi styrket bemanningen ytterligere i Prosjekt, og vi har etablert Follo- og Østfold som en egen avdeling.

### Vaktmester- og håndverkertjenester

Vaktmester- og håndverkervirksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. Fra 2017 til 2018 har omsetningen i Boservice økt med 8 %. Dette som en følge av organisk vekst i alle avdelinger. I 2018 åpnet vi en egen avdeling i Bjørvika hvor vi har hatt betydelig vekst i antall kunder. En viktig satsning for denne avdelingen er servicetjenester for alle beboere i Bjørvika, som er et langsiktig samarbeid med Oslo S. Utvikling (OSU).

### 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.

### Boligbygging

2018 har vært et år med en roligere salgstakt i de fleste prosjekter enn foregående år. I de av våre prosjekter som allerede var i salg ved starten av året, og bygging var igangsatt, har salgene allikevel blitt gjennomført i jevnt tempo gjennom hele året.

Ved slutten av året har ikke Usbl igjen noen usolgte ferdigstilte leiligheter i noen av våre prosjekter (en leilighet ble holdt igjen for å benyttes som visningsleilighet).

Vi har hatt salgsstart med godt resultat i flere prosjekter, både i Lørenskog, i Horten og i Sandefjord. I alle prosjektene har salget gått bra og bygging er igangsatt i løpet av året.

Vi har tilfredsstillende salgsgrad i prosjekter som er under bygging. Usbl eier ved årsskiftet tomter og opsjoner som gir mulighet for over 1400 boliger i samarbeids- og egenregiprojekter. Usbl er i prosess angående flere tomte- og selskapskjøp og har god likviditet for fremtidige eiendomsverv. Ny akkvisisjonsstrategi er besluttet, akkvisisjon er bemannet opp og arbeid i henhold til ny strategi er i gang.

Usbl er involvert i prosjekter der totalt 134 boliger og eneboligtomter har blitt solgt i 2018. Det ble lagt ut 144 nye boliger for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer i prosjekter hvor Usbl er eier eller medeier. I tillegg har Usbl's medlemmer hatt forkjøpsrett til ca. 280 boliger i nye prosjekter i 2018 hvor Usbl skal være forretningsfører.

Det var 158 boliger under bygging i Usbl per 31.12.2018. I 2018 ferdigstilte Usbl totalt 203 boliger og overleverte 13 eneboligtomter i prosjekter der vi er eieier eller samarbeider med andre utbyggere. Alle boliger ble overlevert på de planlagte tidspunktene. 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 prioriterer prosjekter som kan romme minimum 30 boliger i vekstregionene på det sentrale Østlandet.

### Medlemmer og medlemsfordeler

I 2018 fikk Usbl totalt 6 122 nye medlemmer mot 5 924 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 100 874 medlemmer. Det har i 2018 vært en god netto vekst i antall medlemmer, og vi nådde vårt mål om 100 000 medlemmer medio november.

Det legges stor vekt på å ha gode og relevante medlemsfordeler, og det har blitt inngått samarbeid med flere nye leverandører.

Bruken av Usbl sine medlemsfordeler har økt. I 2018 hadde Usbl sine medlemmer 99 000 transaksjoner i medlemsprogrammet og det ble utbetalt 3,6 millioner kroner i bonus tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene våre har fått via avtalene i fordelsprogrammet. Dette er rekord og 30 % over fjoråret.

Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2018 var det forkjøpsrett på 2603 av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 15 % av salgene. Dette er en nedgang fra i fjor, noe som reflekterer markedssituasjonen i 2018 og er på linje med andre boligbyggelag som det er naturlig å sammenligne seg med.

Usbl har holdt dialogen med medlemmene våre gjennom digitale nyhetsbrev, våre nettsider, via sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. I tillegg har vi 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. Vi har hatt et utvidet samarbeid med forskjellige kulturarrangementer, blant annet Tusenfryd, Oslo jazzfestival, Drammen Elvefestival, Hadeland Glassverk, Bø Sommarland for å nevne noen.

Usbl kommuniserer også med medlemmene sine i økende grad gjennom medlemsappen. 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 andre kanaler.

Usbl har i 2018 gått gjennom sine rutiner og sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til nytt regelverk om GDPR som trådte i kraft i juli 2018.

### Utleievirksomheten

Usbl genererer betydelig verdiskapning gjennom sin utleieportefølje, og dette vil være et viktig strategisk vekstområde, hvor Usbl har en ambisjon om å øke sin langsiktige satsning fremover. Usbl eier i dag 524 utleieboliger og 7 næringslokaler gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. I næringslokalene inngår Grorud legesenter og Ammerudlunden sykehjem.

Dette inkluderer også 60 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. I de senere årene er det gjort betydelige vedlikeholdsarbeider i eiendommene med utleieleiligheter, i tillegg til løpende ordinært vedlikehold.

### Støttefunksjoner

Usbl's støttefunksjoner 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 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 281 ansatte (274,6 årsverk). Av disse var 218 ansatt i morselskapet og 63 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 2018 rapportert om en skade i arbeidsforhold, ellers ingen ulykker eller materielle skader av betydning. Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelse-tjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 6,4 %, hvorav 3,9 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2017 på 4,3 %). Sykefraværet i morselskapet har vært på 6,5 %, mot 4,0 % i 2017. Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 8,1 og 4,9 %.

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

#### Likestilling og mangfold

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

Usbl's Ledergruppe besto ved årsskiftet av fire kvinner og fire menn. Totalt er det 52 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 22 kvinner og 30 menn. Av Usbl-gruppens ansatte er 47 % kvinner og 53 % menn. I morselskapet er det 58 % kvinner og 42 % menn.

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

## ÅRSREGNSKAP

### Regnskap Konsern

Resultat før skatt for konsernet viste 49,8 millioner kroner i 2018, ned fra 127,7 millioner kroner i 2017. Driftsresultatet viste 96,9 millioner kroner, som er en forbedring på 19,8 millioner kroner fra 2017. Engangseffekter inkluderer gevinst fra salg av utleileiligheter, nedskrivning i prosjekter var i samme størrelsesorden. Resultat etter skatt ble 29,0 millioner kroner mot 100,2 millioner kroner i 2017.

Sum driftsinntekter var 855,3 millioner kroner som er 110,5 millioner kroner høyere enn 2017. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter økte med 56,0 millioner kroner til 408,3 millioner kroner. Kjerneområder inkludert utleie, forretningsførsel, og øvrige driftsinntekter bidro alle til inntektsøkning. Salg av utleieboliger vil variere fra år til år. I 2018 ble flere utleieboliger solgt enn i 2017, dermed ble gevinster fra salg av boliger høyere enn året før.

Driftskostnadene var 758,4 millioner kroner for året, som er en økning med 90,7 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter økte med 78,3 millioner kroner til 373,3 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsøkningen omtalt ovenfor.

Resultat fra netto finans ble -47,1 millioner kroner, som er 97,7 millioner kroner lavere enn året før, hovedsakelig som følge av en vesentlig reduksjon i avkastning på finansielle plasseringer.

Krevende finansmarkeder i 2018 både i Norge og globalt påvirket avkastning på finansielle plasseringer negativt, fallet var spesielt kraftig i 4. kvartal. I tillegg ble resultatbidrag fra tilknyttede selskaper vesentlig lavere. I april ble det inngått avtale om kjøp av 34 % i boligutvikler Neptune Properties som er forventet å gi positivt resultatbidrag i årene som kommer.

### Balanse Konsern

Konsernet hadde ved utgangen av 2018 totale eiendeler på 3,616 milliarder kroner som er en økning på 351 millioner kroner fra 2017. Av økningen utgjorde 238 millioner kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd. Aksjer og andeler økte med 49,7 millioner kroner til 164,9 millioner kroner.

Langsiktig gjeld økte med 220 millioner kroner til 909 millioner kroner, hovedsakelig som følge av økte pantelån. Kortsiktig gjeld økte med 76 millioner kroner til 1,784 milliarder kroner, inkludert 125 millioner i økte innskudd fra boligselskapene. Byggelån gikk ned med 38 millioner til 126,4 millioner kroner.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i konsernet 845 millioner kroner ved utgangen av året som er en egenkapitalandel på 23,4 % mot 24,5% i 2017.

Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på ca. 1,1 milliard kroner ved utgangen av 2018. Verdijustert egenkapital var nærmere 1,9 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 40,3 %.

### Regnskap Morselskap

Boligbyggelaget fikk et resultat før skatt på 10,0 millioner kroner i 2018 mot 44,2 millioner kroner i 2017. Resultat fra drift viser en forbedring med 9,6 millioner kroner fra et underskudd på 6,5 millioner kroner til overskudd på 3,1 millioner kroner. Boligbyggelaget inkluderer konsern overhead. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på 4,9 millioner kroner mot 40,5 millioner kroner i 2017.

Driftsinntekter endte på 271,9 millioner kroner som er 14,3 millioner kroner høyere enn i 2017. Inntekt fra forretningsførsel økte med 7,0 millioner kroner til 107,2 millioner kroner. Inntektsøkning fra boligomsetning var på 2,2 millioner kroner og 5,7 millioner kroner relaterte seg til rådgivningstjenester tilknyttet vedlikehold for boligselskaper. Det ble i 2018 gjennomført tomtsalg fra Boligbyggelaget til Usbl Utbygging med en gevinst på 1,5 millioner kroner.

Driftskostnader økte med 4,7 millioner kroner til 268,9 millioner kroner, hovedsakelig tilknyttet personalkostnader som økte med 8,1 millioner kroner. Øvrige driftskostnader ble redusert med 7,3 millioner kroner til 4,7 millioner kroner. Gjennomsnittlig antall årsverk gikk fra 202 i 2017 til 208 i 2018. Økningen skyldes økt satsning innenfor alle vesentlige forretningsområder. Utviklingen var som forventet for året.

Netto resultat fra finansposter ble redusert med 43,7 millioner kroner til 7,0 millioner kroner, på grunn av redusert avkastning fra finansplasseringer og økte rentekostnader på pantelån. Boligbyggelaget mottok konsernbidrag på 6,6 millioner kroner i 2018 mot 8,4 millioner kroner i 2017.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital:	NOK	2 404 000
Overføres til bomiljøfond:	NOK	2 500 000

### Balanse Morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2018 eiendeler på 2,948 milliarder kroner som var en økning på 683 millioner kroner fra 2017. Av økningen utgjorde 233 millioner kroner kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd. Innskudd fra forvaltede boligselskap økte med 125 millioner kroner og fremkommer i regnskapet som kortsiktig gjeld til boligselskaper.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 511 millioner kroner ved utgangen av 2018, som tilsvarer en egenkapitalandel på 17,3 % mot 22,3 % i 2017.

### Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2018 på 1,459 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. Instruksene setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruksene revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2018 var fordelingen 10 % i aksjemarkedet, 52 % i obligasjoner og 38 % 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 2018 293 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 31.12.2018

### Veien videre

Styret er sikker på at Usbl har et godt grunnlag for å møte nye utfordringer. Trege og til dels krevende reguleringsprosesser i flere områder har også medvirket til at færre boliger enn ønsket er blitt tilbudt våre medlemmer 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 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. 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 2018.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2018.



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. Ikke til stede: Einar Havig

Oslo, 21. mars 2019  
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 Martin Erling Haug  
Styremedlem

Stig Tore Engen  
Styremedlem

Ole Revhaug  
Styremedlem

Einar Nikolai Havig  
Styremedlem

Johan Bruun  
Adm.dir.



## LYSTADHAGEN

Sandefjord

Lystadhagen er et svært gjennomtenkt boligprosjekt – lyst, solrikt, rolig, barnevennlig, landlig og uten gjennomgangstrafikk. Likevel er det så nært både Sandefjord, turområder og stranden.





## Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2018	2017		NOTE	2018	2017
		<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
3 594	2 708	Leieinntekter		88 985	84 796
24 620	24 082	Medlemskontingent		24 620	24 082
107 163	100 151	Forretningsførerhonorar		98 832	91 955
403		Inntekter i prosjekter		408 286	352 287
61 772	57 334	Andre honorarinntekter		58 000	56 014
72 868	68 554	Øvrige driftsinntekter	2	137 710	126 936
1 519	4 851	Gevinst ved salg av eiendeler		38 853	8 731
<b>271 939</b>	<b>257 681</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>855 286</b>	<b>744 802</b>
		<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
183 486	175 374	Personalkostnader	3	224 830	214 847
8 328	8 473	Varekjøp for videresalg		27 464	26 262
3 443	3 333	Avskrivninger og nedskrivninger	4	9 212	9 993
6 952	4 554	Honorarer og leiet hjelp	3	10 863	6 228
40 716	37 075	Kontorholdskostnader		57 484	54 362
18 495	19 883	Salgs- og markedsføringskostnader		18 675	20 250
2 854	2 307	Kostnader i prosjekter	1	373 346	295 087
4 655	11 964	Øvrige driftskostnader		14 383	21 138
393	705	Vedlikehold		22 769	25 092
-431	552	Tap på fordringer / Tap i næring		-598	-5 552
<b>268 893</b>	<b>264 220</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>758 429</b>	<b>667 707</b>
<b>3 046</b>	<b>-6 539</b>	<b>RESULTAT FØR FINANS</b>		<b>96 857</b>	<b>77 095</b>
		<b>FINANSPOSTER</b>			
66 442	67 721	Finansinntekter	13	34 860	65 710
		Resultat fra tilknyttet selskap		-3 402	24 503
6 615	8 379	Mottatt konsernbidrag		-	-
<b>73 057</b>	<b>76 100</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 458</b>	<b>90 213</b>
66 074	25 397	Finanskostnader	13	78 540	39 604
<b>66 074</b>	<b>25 397</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 540</b>	<b>39 604</b>
<b>6 982</b>	<b>50 703</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>-47 082</b>	<b>50 609</b>
<b>10 028</b>	<b>44 164</b>	<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>49 775</b>	<b>127 704</b>
<b>5 124</b>	<b>3 691</b>	<b>Skattekostnad</b>	10	20 779	27 496
<b>4 904</b>	<b>40 473</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 996</b>	<b>100 207</b>
<b>4 904</b>	<b>40 473</b>	<b>Overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>28 996</b>	<b>100 207</b>

## Balanse i Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2018	2017		NOTE	2018	2017
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>					
11 921	11 554	Utsatt skattefordel	10	16 040	15 334
-	-	Goodwill	4	36 667	
<b>11 921</b>	<b>11 554</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>52 707</b>	<b>15 334</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER:</b>					
			4		
1 173	1 173	Tomter		107 109	131 059
25 294	26 200	Eiendom		621 768	536 121
8 907	10 192	Inventar/edb/biler etc.		48 835	49 214
<b>35 374</b>	<b>37 564</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>777 711</b>	<b>716 393</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>					
646 361	425 714	Investering i datterselskap	5	-	-
319 883	115 241	Investering i aksjer og andeler	8	164 935	115 242
432	723	Overfinansiering pensjonsmidler	3	432	723
8 649	7 256	Langsiktig utlån og fordringer	6	44	41
<b>975 325</b>	<b>548 934</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>165 411</b>	<b>116 006</b>
<b>1 022 620</b>	<b>598 052</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>995 829</b>	<b>847 734</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
73 401	92 428	Leiligheter i eget eie/prosjekter	7	800 005	898 212
<b>FORDRINGER</b>					
20 748	21 823	Kundefordringer		36 828	33 703
93 156	64 341	Fordring på konsernselskap	9		
16 024	-	Fordring på tilknyttet selskap	9	16 024	570
906	954	Fordring på forvaltede selskap		877	954
13 363	12 160	Andre kortsiktige fordringer		50 945	7 094
<b>144 198</b>	<b>99 278</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>104 674</b>	<b>42 321</b>
<b>INVESTERINGER</b>					
1 252 303	1 126 875	Kortsiktige finansinvesteringer	13	1 252 303	1 126 875
<b>1 252 303</b>	<b>1 126 875</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>1 252 303</b>	<b>1 126 875</b>
455 934	348 108	Kontanter og bankinnskudd	13	463 084	350 070
<b>1 925 836</b>	<b>1 666 689</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 620 065</b>	<b>2 417 478</b>
<b>2 948 456</b>	<b>2 264 741</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 615 894</b>	<b>3 265 212</b>

## Balanse i Boligbyggelaget Usbl


(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2018	2017		NOTE	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>					
32 884	31 040	Andelskapital/Aksjekapital		32 884	31 040
-	-	Annen innskutt egenkapital		-	-
<b>32 884</b>	<b>31 040</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 884</b>	<b>31 040</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>					
9 686	9 540	Bomiljøfond		9 686	9 540
467 981	465 577	Annen egenkapital		787 606	759 435
<b>477 667</b>	<b>475 117</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>797 292</b>	<b>768 975</b>
-	-	Minoritetsinteresse		14 867	184
<b>510 551</b>	<b>506 157</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>845 043</b>	<b>800 199</b>
<b>GJELD</b>					
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
31 332	34 654	Pensjonsforpliktelser	3	31 332	34 654
-	-	Utsatt skatt	10	46 490	33 604
<b>31 332</b>	<b>34 654</b>	<b>Avsetning for forpliktelser</b>		<b>77 822</b>	<b>68 258</b>
393 000	224 000	Pantelån		647 182	509 036
-	-	Husbanklån		219 167	258 229
40 884		Annen langsiktig gjeld		42 839	41 009
<b>433 884</b>	<b>224 000</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>909 188</b>	<b>688 906</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
75 500	-	Byggelån		126 436	164 039
11 798	13 077	Leverandørgjeld		45 542	35 924
2 308	2 178	Betalbare skatter	10	3 091	11 145
13 103	12 887	Skyldige offentlige avgifter m.m.		17 623	15 989
1 458 852	1 333 775	Gjeld til forvaltede selskap	12	1 458 852	1 333 775
370 683	96 400	Gjeld til selskap i konsern	14		
40 445	41 612	Annen kortsiktig gjeld	14	132 298	146 978
<b>1 972 689</b>	<b>1 499 930</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 783 842</b>	<b>1 707 850</b>
<b>2 437 905</b>	<b>1 758 584</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>2 770 851</b>	<b>2 465 013</b>
<b>2 948 456</b>	<b>2 264 741</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 615 894</b>	<b>3 265 212</b>

Oslo, den 21. mars 2019



Kaare M. Krane  
Styreleder




Evélyn Marie Raknerud  
Nestleder




Trude Johnsen  
Styremedlem



Linn Idsø Brenne  
Styremedlem



Kari Solhaug  
Styremedlem



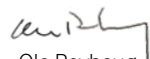
Per Øivind Skard  
Styremedlem



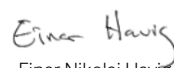
Arild Martin Erling Haug  
Styremedlem



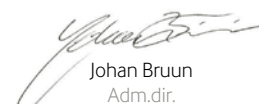
Stig Tore Engen  
Styremedlem



Ole Revhaug  
Styremedlem



Einar Nikolai Havig  
Styremedlem



Johan Bruun  
Adm.dir.



## MOSSERØDKROKEN

Sandefjord

Topp moderne boliger med god standard. Det er lett å trives i Mosserødkroken, med store, grønne fellesarealer rundt lyse, luftige boliger. Totalt består Mosserødkroken av 26 boliger, fordelt på seks rekkehus og 20 treroms leiligheter i 4-mannsboliger.



## Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2018

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2018	2017	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2018	2017
10 028	44 164	Resultat før skattekostnad	49 775	127 704
-2 770	-2 264	Periodens betalte skatt	-17 553	-5 044
		Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	-38 853	-8 731
0	-3 765	Gevinst/tap ved avgang konsernselskaper	0	0
4021	-950	Utbytte(Mor)/Resultatandeler tilknyttede selskaper(Konsern)	-1 829	-15 889
3 443	3 333	Ordinære avskrivninger	9 212	9 993
19 027	7 567	Endring prosjekter	98 207	-240 186
253 847	81 752	Endring gjeld/fordringer konsern	0	0
1 075	-5 256	Endring kundefordringer	-3 124	-3 726
-1 279	2 055	Endring leverandørgjeld	9 617	-11 078
39 356	-2 002	Endring andre tidsavgrensninger	-52 048	-5 398
<b>326 748</b>	<b>124 634</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>53 404</b>	<b>-152 356</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
0	0	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskaper	-113 279	
-1 253	-14 086	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-5 244	-13 920
0		Salg av varige driftsmidler og leiligheter	86 378	27 023
-425 289	-57 473	Inn- / utbetalinger fra andre investeringsaktiviteter	-49 693	146 445
<b>-426 541</b>	<b>-71 559</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-81 838</b>	<b>159 549</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
-1 393	-540	Endring i utlån	568	1 725
209 875	-9	Opptak/tilbakebetaling av langsiktig gjeld(inkludert byggelån)	139 841	40 073
125 077	340 046	Endring i gjeld til forvaltede selskaper	125 077	340 046
-125 428	-223 510	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-125 428	-223 510
1 844	1 748	Endring andelskapital	1 844	1 748
0	0	Andre kapitalendringer,herunder ved fusjon/nye konsernselskaper	-	0
-2 355	-2 030	Utdeling fra bomiljøfond	-2 355	-2 030
<b>207 620</b>	<b>115 705</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>139 546</b>	<b>158 052</b>
<b>107 827</b>	<b>168 781</b>	<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>111 111</b>	<b>165 246</b>
<b>107 827</b>	<b>168 781</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>111 111</b>	<b>165 246</b>
348 108	179 327	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.	351 974	184 825
<b>455 934</b>	<b>348 108</b>	<b>Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12.</b>	<b>463 084</b>	<b>351 974</b>

**NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak 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, Drammen, Lier, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Lillehammer, Ski, Lørenskog, Askim og Nesodden.

**KORRIGERING AV TIDLIGERE ÅRS FEIL OG SAMMENLIGNINGSTALL**

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innefor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Merverdi vedrørende eiendommer anskaffet for prosjektutvikling, avskrives i takt med fremskridelse av prosjektet.

Interne mellomværende, internergevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interngevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstilling og salg ut av konsernet. Skatt på internergevinster hensyntas. I morselskapet inntektsføres gevinsten på salgstidspunktet.

**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 (leiligheter som leies ut) 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.

**INVESTERINGER 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 konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper tillegges merverdier tomten. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

**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 i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revurderes løpende. Inntektsiden i prosjektet fremkommer 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 identifiseringstidspunktet.

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 opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). 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.

**FINANSINVESTERINGER**

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at noterte papirer i handelsporteføljen 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 22 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjekttomter periodiseres ihht NRS(F) Resultatsskatt. 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 %
Støslø AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Bankløkka Eiendom AS	100 %
Hunsrød Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97,3 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Steinløkka AS	60 %
BuildIT AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Malerhaugveien 15 AS	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Bragernes NS 49-53 AS	51 %

**Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:**

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 %
Tunveien Eiendom AS	50 %
Neptune Properties AS	34 %
Grefsenlyst AS - avviklet i 2018	50 %
Nordbytunet Utvikling AS - avviklet i 2018	30 %

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

Storbybolig AS	25 %
Bondegården Utbygging AS	20 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Midtibatikken 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.

Boligbyggelaget Usbl eier alle andeler i Borettslaget Von der Lippesgate 15.

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. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig tilsvarende tilskuddets løpetid.

**NOTE 2: ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER**

(tall i hele tusen)

	Usbl 2018	Usbl 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Gebyr boligomsetning	41 299	39 116	41 455	39 389
Provisjoner	22 023	22 510	22 023	22 540
Vaktmestertjenester			62 288	56 625
Øvrige driftsinntekter	9 949	6 927	11 944	8 382
<b>Sum</b>	<b>73 271</b>	<b>68 554</b>	<b>137 710</b>	<b>126 936</b>

**NOTE 3: PERSONALKOSTNADER**

(tall i hele tusen)

	Usbl 2018	Usbl 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Lønn	136 158	128 503	169 169	160 503
Arbeidsgiveravgift	20 975	19 624	26 206	24 489
Pensjonskostnader	10 154	10 916	11 985	12 477
Andre ytelser	16 199	16 331	17 470	17 378
<b>Sum</b>	<b>183 486</b>	<b>175 374</b>	<b>224 830</b>	<b>214 847</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2018 var 208 i Usbl og 267 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - pensjonsforpliktelser.

<b>Ytelse til ledende personer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lønn administrerende direktør	2 411	2 244
Andre ytelser administrerende direktør	420	495
Pensjonskostnader og andre ytelser administrerende direktør	73	71
Styret i Usbl	1 330	1 297
Representantskapet i Usbl	362	321
Usbl's valgkomité	117	115

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 2018 utgjør NOK 707 800 ekskl. mva i Usbl morselskap og NOK 1 649 800 ekskl. mva totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med NOK 150 800 ekskl. mva i Usbl morselskap og NOK 511 700 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. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuariesige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn

vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. De ytelsesbaserte pensjonsordningene 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 sikrede kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand.

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 216 personer for Usbl og 280 personer i konsernet. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	2018	2017
Innskuddspensjon	7 297	6 744

Aktuarielt tap i 2 ordninger er kostnadsført i sin helhet, da det ikke er sannsynlig at beløpet kan nyttiggjøres i fremtiden. Beløpet utgjør kr 1 170 000.

	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 602	1 478
Endring i årets pensjonsopptjening	-90	0
Rentekostnad av forpliktelsen	556	922
Avkastning på pensjonsmidler	-	-
Administrasjonskostnader	103	85
Resultatført planendring	-	12
Resultatført actuarielt tap/gevinst	578	2 407
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-58	-1 399
Resultatført andel actuarielt tap/gevinst ved avkorting/oppgjør		
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>2 692</b>	<b>3 505</b>
Brutto pensjonsforpliktelser	77 585	89 701
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-45 256	-54 190
Ikke resultatført planendring		
Ikke resultatført actuarielt tap/gevinst	-1 118	-1 581
Arbeidsgiveravgift	0	0
<b>Netto pensjonsmidler/-forpliktelse</b>	<b>31 211</b>	<b>33 931</b>
Overfinansierte sikrede ordninger	-432	-723
Forpliktelse usikrede ordninger	31 644	34 654
<b>Netto pensjonsmidler/-forpliktelse</b>	<b>31 211</b>	<b>33 931</b>
<b>Økonomiske forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	4,30 %	4,10 %
Forventet lønnsøkning	2,75 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,25 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,80 %	0,50 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %



## NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.18	209	13 194	16 369	11 205	1 173	38 938	-	81 087
Tilgang 2018	-	665	305	283	-	-	-	1 253
Avgang 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.18</b>	<b>209</b>	<b>13 859</b>	<b>16 674</b>	<b>11 487</b>	<b>1 173</b>	<b>38 938</b>	<b>-</b>	<b>82 340</b>
Akk. avskrivninger 01.01.18	209	11 251	13 927	5 398	-	12 737	-	43 522
Avskrivning 2018	-	538	1 070	929	-	906	-	3 443
Avgang 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Akk. avskrivning 31.12.18</b>	<b>209</b>	<b>11 789</b>	<b>14 996</b>	<b>6 328</b>	<b>-</b>	<b>13 644</b>	<b>-</b>	<b>46 965</b>
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.18</b>	<b>-</b>	<b>2 070</b>	<b>1 678</b>	<b>5 160</b>	<b>1 173</b>	<b>25 294</b>	<b>-</b>	<b>35 374</b>

<b>Avskrivning 2018</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>1 080</b>	<b>929</b>	<b>-</b>	<b>896</b>	<b>-</b>	<b>3 443</b>
<b>Nedskrivning 2018</b>								<b>-</b>
<b>Sum av- og nedskrivning 2018</b>								<b>3 443</b>

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

Usbl Konsern	Biler	Inventar/ Kontorma.	IT	Kontor Lokaler	Bygg under oppføring	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.18	7 071	58 002	28 177	20 271	-	131 059	636 063	-	880 642
Anskaffelseskost fusjonert	-	26	-	1 684	-	50	108 493	-	110 253
Tilgang 2018	731	3 841	323	283	-	-	66	40 000	45 244
Avgang 2018	-1	-23	-	-	-	-24 000	-23 500	0	-47 525
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-	-3 009	-	-3 009
<b>Anskaffelseskost 31.12.18</b>	<b>7 801</b>	<b>61 846</b>	<b>28 500</b>	<b>22 238</b>	<b>-</b>	<b>107 109</b>	<b>718 113</b>	<b>40 000</b>	<b>985 606</b>
Akk. avskrivninger 01.01.18	6 432	24 297	27 932	5 522	-	-	100 065	-	164 248
Akk. avskrivning tilgang nye selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivning 2018	458	5 102	787	920	-	-	2 213	3 333	12 813
Avgang 2018	-1	-23	-	-	-	-	-2 210	0	-2 234
Reklassifisering	-	247	-	-123	-	-	-123	-	0
<b>Akk. avskrivning 31.12.18</b>	<b>6 889</b>	<b>29 623</b>	<b>28 719</b>	<b>6 318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99 946</b>	<b>3 333</b>	<b>174 828</b>
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-3 600	-	-3 600
<b>BOKFØRT VERDI 31.12.18</b>	<b>911</b>	<b>32 223</b>	<b>-219</b>	<b>15 919</b>	<b>-</b>	<b>107 109</b>	<b>621 768</b>	<b>36 667</b>	<b>814 378</b>

<b>Avskrivning 2018</b>	<b>458</b>	<b>5 102</b>	<b>787</b>	<b>920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 213</b>	<b>3 333</b>	<b>12 812</b>
<b>Nedskrivning 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 600</b>	<b>-</b>	<b>-3 600</b>
<b>Eliminering</b>									<b>-</b>

<b>Sum avskrivning, nedskrivning og eliminering</b>									<b>9 212</b>
Økonomisk levetid	5 år	5 år	3 år	Avskrives over gjenværende leieperiode		10 - 80 år	5 år		
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært		Lineært	Lineært		

Avskrivningsplan er endret for bygninger som er planlagt revet. Dette gjelder eiendommene i Skjærvaveien 44 AS og Malerhaugveien 15 AS. Avskrivningen for disse eiendommene får ingen resultateffekt i konsernet. Nedskrivning knyttet til eiendommen Storgaten 54, Oslo er reversert i 2018, da eiendommens virkelige verdi overstiger bokført verdi. Goodwill er knyttet til kjøp av Neptune Properties AS.

**NOTE 5: 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	454 455	14 737
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100/100	81 543	261 083	27 190
Nye Torshovbygg AS	2018	Oslo	100/100	103 189	3 832	5 236
Bragernes NS49-53 AS	2018	Oslo	51/51	14 323	13 264	-2 158
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100/100	1 075	11 852	4 429
Stølsli AS	2006	Oslo	100/100	-	847	-192
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Oslo	100/100	837	1 260	-52
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	2007	Oslo	100/100	114	1 457	97
Steinløkka AS	2004	Oslo	60/60	60	554	-19
BuildIT AS	2012	Oslo	100/100	3 700	7 131	-972
Usbl Boservice AS	1996	Oslo	100/100	2 543	11 552	485
<b>Sum</b>				<b>539 429</b>	<b>767 286</b>	<b>48 781</b>

Andeler i Borettslaget Von der Lippegate 15	2018	oslo	100/100	106 931	-4 213	-3 020
---	------	------	---------	---------	--------	--------

**Eiet gjennom datterselskaper**

AS Årvoll Sentrum	1957	Oslo	97/97	500	430	-83
Malerhaugveien 15 AS	2015	Oslo	100/100	74 664	7 288	-218
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2008	Horten	100/100	2 528	-608	-609
Skjærvaveien 44 AS	2012	Oslo	100/100	39 276	9 125	-1 307
				<b>116 969</b>	<b>16 236</b>	<b>-2 217</b>

**NOTE 6: FORDRINGER DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAP**

(tall i hele tusen)

	Usbl 2018	Usbl 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
<b>Fordringer konsern:</b>	93 156	64 341		
<b>Utlån datterselskaper:</b>				
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 350	2 350	-	-
Usbl Boservice AS	2 000	2 000	-	-
Hunsrød Bolig AS	500	500	-	-
Usbl Utbygging AS (Storgaten 1-3 Invest AS er innfusjonert i Usbl Utbygging AS)	1 883	1 835	-	-
Bragernes NS49-53 AS	1 915			
<b>Sum</b>	<b>8 649</b>	<b>6 685</b>	-	
<b>Utlån tilknyttet selskap:</b>				
Tunveien Eiendom AS	10 171		10 171	
Neptune Properties AS	5 283		5 283	
Edholmen Fritid AS	571	570	571	570
Indre Havneby AS		-	41	41
<b>Sum</b>	<b>16 024</b>	<b>570</b>	<b>16 065</b>	<b>612</b>
<b>Total sum utlån:</b>	<b>24 673</b>	<b>7 256</b>	<b>16 065</b>	<b>612</b>

## NOTE 7: LEILIGHETER/PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter	Usbl 2018	Usbl 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Leiligheter	1 652	1 952	9 308	10 363
Garasjer	240	240	240	240
Tomter og prosjekter under oppførelse	66 105	81 827	769 103	832 107
Beholdning prosjekter	5 405	8 409	21 355	55 502
<b>Sum</b>	<b>73 401</b>	<b>92 428</b>	<b>800 005</b>	<b>898 212</b>

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

Tilvirkningskontrakter	Mor		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	403	-	408 286	352 287
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	2 854	2 307	373 346	295 087
<b>Netto resultat på igangværende anleggskontrakter</b>	<b>-2 451</b>	<b>-2 307</b>	<b>34 940</b>	<b>57 200</b>

"Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter"

Pr. 31.12.18 har ikke morselskapet eller konsernet noen tapsprosjekter.

## NOTE 8: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER 1/2

## SELSKAP EIET AV MORSELSKAP

(tall i hele tusen)

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemme- andel	Anskaf- felses- kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
<b>Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden</b>								
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	11	123	-112	90	101	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	4 927	-	1 750	6 677	-
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 446	16 108	-	1 332	17 440	48 259
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	1 100	39	1 000	-554	485	-
Neptune Properties AS	Oslo	34 %	204 000	-	63 228	2 600	65 828	140 772
<b>Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden</b>								
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	-
Boligbyggelagenes Partner AS	Oslo	15 %	3 964	3 963	-	-	3 963	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20 %	57	205	-148	-	57	-
BBL Finans AS	Bodø	33 %	32 537	32 537	-	-	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	-	-	-
Furuseth Boligstiftelse	Askim	-	-	50	-50	-	-	-
Forbrukersamvirket BA	Oslo	-	-	8	-8	-	-	-
Skårliå borettslag	Lillehammer	-	2	2	-	-	2	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn	-	1	1	-	-	1	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim	-	10	10	-	-	10	-
<b>Sum morselskap</b>			<b>319 883</b>	<b>69 678</b>	<b>63 909</b>	<b>5 217</b>	<b>138 804</b>	<b>189 031</b>

**NOTE 8: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER 2/2**

## SELSKAP EIET AV MORSELSKAP

(tall i hele tusen)

Selskap	Forretnings-kontor	Eierandel/ Stemme- andel	Anskaf- felses- kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Sørenga Utvikling KS/AS	Oslo	23 %/26 %	16 551	22 550	-13 692	-	8 858	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	3 489	-	-	3 489	-
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	10 119	-	-2 003	8 116	-
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	3 301	-	-	3 301	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	5 795	-500	-2 681	2 614	523
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30 %	65	199	-199	-144	-144	-
<b>Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden</b>								
Indre Havneby AS	Horten	6 %	10	10	-	-	10	-
Blåbærveien Grendehus	Ski	-	100	100	-	-	100	-
<b>Sum tilknyttet selskap eid av datterselskaper</b>			<b>41 508</b>	<b>45 563</b>	<b>-14 391</b>	<b>-4 828</b>	<b>26 345</b>	<b>523</b>
<b>Sum konsern</b>			<b>361 391</b>	<b>115 241</b>	<b>49 518</b>	<b>390</b>	<b>164 935</b>	<b>189 554</b>

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. Merverdier avskrives etter fullføringsgrad. Investering i Solsiden Holmestrand er nedskrevet med NOK 500 000 i selskapsregnskapet. Andre endringer Sørenga Utvikling KS gjelder tilbakebetaling av kapital.

**NOTE 9: EGENKAPITAL**

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Andelskapital	Annen egen- kapital	Bomiljøfond	Minoritets- interesse	Sum
<b>Egenkapital 31. desember 2017</b>		<b>31 040</b>	<b>465 577</b>	<b>9 540</b>	<b>506 157</b>
Årets resultat		-	4 904	-	4 904
Avsetning til bomiljøfondet		-	-2 500	2 500	0
Utdeling fra bomiljøfondet		-	-	-2 354	-2 354
Ny andelskapital		1 844	-	-	1 844
<b>Egenkapital 31. desember 2018</b>		<b>32 884</b>	<b>467 981</b>	<b>9 686</b>	<b>510 551</b>
Usbl Konsern	Andelskapital	Annen egen- kapital	Bomiljøfond	Minoritets- interesse	Sum
<b>Egenkapital 31. desember 2017</b>	<b>31 040</b>	<b>759 436</b>	<b>9 540</b>	<b>184</b>	<b>800 199</b>
Årets resultat		28 996		964	29 960
Min.interesses del av EK på oppkjøpstidspunktet	-		-	13 719	13 719
Avsetning til bomiljøfondet	-	-2 500	2 500	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-2 354	-	-2 354
Ny andelskapital	1 844	-	-	-	1 844
Andre endringer		1 674		-	1 674
<b>Egenkapital 31. desember 2018</b>	<b>32 884</b>	<b>787 606</b>	<b>9 686</b>	<b>14 867</b>	<b>845 043</b>

Fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

## NOTE 10: SKATT 1/2

(tall i hele tusen)

<b>Usbl Morselskap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Resultat før skatter	10 028	44 163	
Endring midlertidige forskjeller	-4 076	-5 082	
Permanente forskjeller	-12 567	-48 171	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 615</b>	<b>-9 090</b>	
Anvendt fremførbart underskudd			
Mottatt konsernbidrag	-	-8 379	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 615</b>	<b>-711</b>	
Herav 23 % betalbar skatt			
Endring utsatt skattefordel	1 479	1 551	
Formuesskatt	2 308	2 179	
Nedskrevet skattefordring vedrørende Kongeveien Syd AS	-	-	
Effekt av endring av tidligere års feil	-1 846	-	
For lite avsatt skatt tidligere år	3 183	-40	
<b>Skattekostnad</b>	<b>5 124</b>	<b>3 691</b>	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	5 124	3 691	
Skatt beregnet med nominell skattesats (23 %) av resultat før skatt	2 307	10 599	
<b>Avvik</b>	<b>2 818</b>	<b>-6 909</b>	
Avviket forklares med:			
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-	-	
Differanse utsatt skatt 22 %/23 %	542	502	
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	1 337	-40	
Skatt på permanente forskjeller	-1 369	-9 550	
Formuesskatt	2 308	2 179	
<b>Sum forklaring</b>	<b>2 818</b>	<b>-6 909</b>	
<b>Usbl Morselskap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	-8 651	-10 227	-1 575
Varelager	-3 195	-2 584	611
Fordringer	-11 431	-1 950	9 481
Gevinst og tapskonto	3 832	4 791	958
Regnskapsmessige avsetninger	-3 840	-5 622	-1 781
Pensjon	-30 900	-33 931	-3 031
Endring i forskjeller som følge av endret likning 2017	-	-8 738	-8 738
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-54 185</b>	<b>-58 261</b>	<b>4 662</b>
Fremførbart SKM underskudd	-	-	-
<b>Sum netto negative forskjeller</b>	<b>-54 185</b>	<b>-58 261</b>	<b>4 662</b>
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-54 185	-58 261	4 076
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-	-
Fremførbart underskudd fusjon	-	-	-
<b>Grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-54 185</b>	<b>-58 261</b>	<b>4 076</b>
Utsatt skatt/skattefordel 22 %/23 %	-11 921	-13 400	1 479
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-
<b>Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel</b>			<b>1 479</b>

## NOTE 10: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

<b>Usbl konsern</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
Resultat før skatter	49 775	127 704	
Endring midlertidige forskjeller	-49 695	-76 793	
Permanente forskjeller	13 359	-13 552	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>13 439</b>	<b>37 358</b>	
Herav 23 % betalbar skatt	3 091	8 966	
Endring utsatt skattefordel (netto)	9 466	13 768	
Andre endringer	1 357	2 583	
Formuesskatt Boligbyggelaget USBL	2 303	2 179	
For lite avsatt skatt tidligere år	6 408		
<b>Skattekostnad</b>	<b>22 625</b>	<b>27 496</b>	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	22 625	27 496	
Skatt beregnet med nominell skattesats (23 %) av resultat før skatt	11 448	30 649	
<b>Avvik</b>	<b>11 177</b>	<b>-3 153</b>	
Avviket forklares med:			
Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK			
Endring utsatt skatt			
Differanse utsatt skatt 22 %/23 %	-1 129	-655	
Skatt på permanente forskjeller	3 073	-3 253	
Foreldet skattekrav			
Formuesskatt Boligbyggelaget USBL	2 303	2 179	
For lite avsatt skatt tidligere år	6 408		
Andre forskjeller	522	-1 424	
<b>Sum forklaring</b>	<b>11 177</b>	<b>-3 153</b>	
<b>Usbl Konsern</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	-14 462	-8 561	5 902
Varelager	160 776	97 315	-63 461
Fordringer	-12 465	-3 140	9 325
Gevinst og tapskonto	31 070	28 091	-2 980
Regnskapsmessige avsetninger	-6 346	-13 595	-7 249
Pensjon	-30 900	-33 931	-3 031
Skattemessig effekter - fusjon til konsernkontinuitet 1.1.18		11 799	11 799
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>127 673</b>	<b>77 978</b>	<b>-49 695</b>
Fremførbart SKM underskudd	-20 780	-6 117	14 663
<b>Sum netto negative forskjeller</b>	<b>106 894</b>	<b>71 861</b>	<b>-35 032</b>
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	127 673	77 978	49 695
Fremførbart skattemessig underskudd	-20 780	-6 117	-14 663
Fremførbart underskudd fusjon			0
Andel fremførbart underskudd ikke innregnet	6 043	5 406	637
<b>Grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>112 937</b>	<b>77 267</b>	<b>35 670</b>
Utsatt skatt/skattefordel 22 % /23 %	24 846	17 771	7 075
Korrigerings utsatt skatteeffekt grunnet inntektsføring mottaker	1 455	2 011	-556
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	3 920	0
Skatteeffekt merverdi tomt fusjonert selskap		0	0
Skatteeffekt interngevinst tomter	1 271	-1 271	2 543
Andre forskjeller	-1 043	-1 447	405
<b>Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel</b>	<b>30 450</b>	<b>20 984</b>	<b>9 466</b>
<b>Presentert i konsernregnskapet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Utsatt skattefordel	16 040	15 334	706
Utsatt skatt	46 490	33 604	-12 886
<b>Netto endring</b>	<b>30 450</b>	<b>18 270</b>	<b>-12 180</b>

**NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD**

(tall i hele tusen)

Usbl Konsern Lånetype	Usbl	Usbl	Usbl	Konsern	Konsern	Konsern
	31.12.2018 Restgjeld	Forfall over 5 år frem i tid	31.12.2017 Restgjeld	31.12.2018 Restgjeld	Forfall over 5 år frem i tid	31.12.2017 Restgjeld
Pantelån	393 000	-	224 000	647 182	-	446 860
Husbanken	-	-	-	262 006	204 430	242 046
Annen langsiktig gjeld	40 884	-	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>433 884</b>	<b>-</b>	<b>224 000</b>	<b>909 188</b>	<b>204 430</b>	<b>688 906</b>

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 612 382 346.

**NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER**

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	2018	2017
<b>Gjeld til boligselskap</b>	<b>1 458 852</b>	<b>1 333 775</b>

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 13: FINANSINVESTERINGER OG BANKINNSKUDD**

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

(tall i hele tusen)

Usbl Morselskap	Bokført 2018	Bokført 2017	Kostpris 2018	Kostpris 2017
Pengemarkedsfond	190 277	187 196	191 117	187 579
Obligasjonsfond Norge	642 106	571 534	656 288	575 991
Obligasjoner Norge	102 334	70 847	101 915	69 088
Obligasjonsfond utland	144 755	108 701	152 918	111 412
Aksjefond Norge	50 873	55 531	35 392	35 392
Aksjefond utland	82 138	83 109	65 924	60 866
Hedgefond	39 149	48 657	24 269	34 280
Annet	671	1 299	671	1 299
<b>Sum Finansinvesteringer</b>	<b>1 252 303</b>	<b>1 126 875</b>	<b>1 228 494</b>	<b>1 075 907</b>

	Usbl 2018	Usbl 2017	Konsern 2018	Konsern 2017
Bankkonti	455 934	348 108	463 084	350 070
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>455 934</b>	<b>348 108</b>	<b>463 084</b>	<b>350 070</b>

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på kr 20.000.000.

Porteføljens resultatførte verdiendring	2018	2017
Urealiserte gevinster	783	31 299
Urealiserte tap	28 442	704
<b>Resultat</b>	<b>-27 659</b>	<b>30 595</b>

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

**NOTE 14: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

(tall i hele tusen)

	2018		2017	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	370 683	-	96 400	-
Annen kortsiktig gjeld	40 445	132 298	41 612	146 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>411 128</b>	<b>132 298</b>	<b>138 012</b>	<b>146 978</b>

**NOTE 15: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR**

Boligbyggelaget har en ubenyttet kassekreditt på kr 70.000.000. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for kr 1.718.784.298 hvorav kr 1.560.000.000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Usbl konsernets eiendommer og verdipapirer er til sammen pantsatt \*for kr 3.675.719.000. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det er et samlet kausjonsansvar på kr 905.160.063 hvorav kr 37.200.000 er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl.

Bankinnskudd på klientkonto i Garanti Nesodden AS utgjør kr 130.041 og klientansvar utgjør kr 130.000  
Netto klientkonto på kr 41 viser meglers tilgodehavende.

**NOTE 16: LEIEAVTALER**

Vesentlige leieavtale	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)*	7 805	2025
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 636	2020
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 143	2023

\*Avtale med Stormgård AS er reforhandlet i 2019.

I avtale med Torvet 6A AS har Usbl en oppsjon på ytterligere 5 år.

**NOTE 17: FUSJONER/FISJONER****Morselskap**

Det har ikke vært fusjoner i Boligbyggelaget i 2018.

**Konsern****Fusjon**

Usbl Utbygging AS har fusjonert med det heleide datterselskapet Storgaten 1-3 Invest AS, som eier prosjektet Karolines hage. Fusjonen er gjennomført etter regler om forenklet mor-datter fusjon, og det er ikke utstedt vederlag. Fusjonen er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

**Fisjon**

Eiendom i Ski kommune ble skilt ut fra Usbl Eiendom AS ved fisjon av selskapet. Fisjonen er gjennomført som en fisjon med nystiftelse i samsvar med aksjeloven kapittel 14. Tyttebærlia AS ble stiftet ved fisjonens ikrafttredelse. Det er foretatt en kapitalnedsettelse i Usbl Eiendom tilsvarende netto verdi på utfisjonerte eiendeler og forpliktelser på NOK 12,4 mill. Tyttebærlia AS ble solgt i 2018.

**NOTE 18: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER**

Morselskap	2018	2017
Salg av tjenester til datterselskap	14 419	13 712
Salg av tomt til datterselskap	21 032	4 851
Renteinntekter fra datterselskap	869	658
Rentekostnad fra datterselskap	1 387	775
Kjøp av leiligheter fra datterselskap		7 000

**Konsern**

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



## SOLHEIMSTUNET

Lørenskog

Boligene ligger sentralt til i Lørenskog. Solheimstunet byr på ekstra lyse og luftige boliger med store vinduer og skyvedører fra gulv til tak, så her er det bare å slippe solen inn.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Usbl

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget Usbl sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2018 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 2018 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, 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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

## 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, 4. april 2019  
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steinar Andersen', written over the printed name.

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor



# Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag

I 2018 rundet Usbl 70 år og avsluttet ved utløpet av året en strategiperiode som ble startet i 2014. Det er ingen tvil om at Usbl er en svært oppvåkende 70 åring med en god kapitalbase til å videreutvikle og styrke organisasjonen ytterligere i årene som kommer. God vekst og lønnsomhet vil også være viktig når Usbl tar fatt på 2019.

Opplevelsen av at vi er blitt et samlet konsern med en felles kultur blir mer og mer tydelig. I alle regioner leveres det gode resultater og vi får synergier gjennom samhandling og «beste praksis». Likevel vil det også fremover være fokus på å bedre samhandlingen ytterligere.

## USBL SOM SAMVIRKEFORETAK

Usbl er et samvirkeforetak og har som formål å bygge og forvalte boliger til fordel for våre medlemmer. Lov om boligbyggelag regulerer sentrale deler av virksomheten til Usbl, sammen med en rekke andre lover knyttet til deler av virksomheten.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl, og ikke økonomisk gevinst for noen eiere. Usbl er ikke til salgs og kan ikke bli kjøpt opp. Verdier som skapes blir værende i organisasjonen og bidrar til å styrke vår konkurransevne og utvikling.

Likevel er lønnsomhet viktig for Usbl. Lønnsomhet gir et fundament for god drift og for at vi kan bygge nye boliger til våre medlemmer og utvikle tjenestene for våre kunder. I et marked med økende konkurranse innenfor alle våre virksomhetsområder, må vi være i forkant av utviklingen og være innovative til beste for våre medlemmer og kunder.

## ORGANISASJONEN

### Ledelse

Usbl's ledergruppe består av åtte personer under ledelse av administrerende direktør Johan Bruun. Ledergruppen hadde i 2018 en lik andel kvinner og menn, og fire ledere er knyttet til stabs- og støttefunksjoner og tre ledere med ansvar for virksomhetsområdene.

Strategiperioden med start i 2014 løp ut i 2018. Fokus i denne perioden har vært innenfor tjenesteutvikling, kundefokus og kultur, lønnsomhet og vekst. Vårt fokus fremover vil i stor grad være en videreføring, og nå med vekt på kundeinnsikt, lønnsom vekst, innovasjon og forbedring.

Gjennom samarbeidet med de andre boligbyggelagene i Storby, er det i denne strategiperioden kommet til ytterligere utviklingsprosjekter via «Kunden først». Flere av disse prosjektene vil fortsette inn i ny strategiperiode.

Store endringer i markedet, digitalisering og økt konkurranse gjør at Usbl må være i forkant i tjenesteutviklingen. Vi vil jobbe med

kontinuerlig forbedring og se på nye og innovative løsninger samtidig som vi fortsatt skal sørge for lønnsom vekst i årene som kommer.

## BEDRIFTSMARKED

Bedriftsmarkedet leverer tjenester til våre forvaltede boligselskaper og ledes av Andreas B. Eskelund. Mer enn halvparten av de ansatte i Usbl tilhører denne enheten. Forvaltning og rådgivning er en viktig del av Usbl's virksomhet. Det omfatter både administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styrer i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Rådgivning og regnskapstjenester til våre forvaltede selskaper er lokalt forankret og vi er tilstede i alle våre geografiske områder fra Sandefjord i syd til Lillehammer i nord.

Usbl tilbyr også teknisk rådgivning, noe som i hovedsak omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder. Våre prosjektledere kan bistå i alle typer vedlikeholds- eller utbyggingsprosjekter og har lang erfaring. Prosjektlederne er tilstede på alle våre kontorer og ivaretar også den lokale forankringen med nærhet til kundene vi skal betjene.

Usbl Boservice utfører både store og små vaktmester- og håndverkertjenester. I samarbeid med et solid nettverk av fagfolk fra ulike bransjer, tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra plenklipping, gartnertjenester, snøbrøyting, avfallshåndtering, garasjerhold, ettersyn av tekniske installasjoner som vann-, brann- og ventilasjonsanlegg eller andre tjenester boligselskapene har behov for i hverdagen. Vi har vaktmesteravdelinger i Akershus, Buskerud, Oslo, Vestfold og Østfold.

Bedriftsmarkedet har svært tilfredse kunder og arbeidet med å videreutvikle kundetilfredsheten er en sentral del av vår hverdag. Vi vil utvikle tjenestene vi leverer og vi vil være en pådriver for å gjøre tjenestetilbudet mer tilgjengelig for våre kunder.

## PRIVATMARKED

Privatmarkedet omfatter alle tjenester som retter seg mot medlemmer eller beboere. Leder for Privatmarked er Hallvard Bratberg. Privatmarked har også ansvaret for våre medlemsfordeler, Usbl's utleieboliger og Kundesenteret. I tillegg har Privatmarked ansvar for eierskifte av boliger samt samarbeidet med Eiendomsmegler1. (I Askim samarbeider Usbl med Attentus og på Nesodden Privatmegleren).

Som medlemsorganisasjon er fordelene vi kan gi våre medlemmer vesentlige. Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen. Forkjøpsretten kan benyttes over det sentrale Østlandet. Som følge av samarbeidet med andre boligbyggelag i de større byene i Norge,

kan våre medlemmer også benytte forkjøpsrett til over 90 000 boliger i Stavanger/Sandnes, Bergen og omegn, Trondheim og omegn, Bodø og Tromsø/Harstad.

Samarbeidet med Eiendomsmegler1 gir også gode tilbud til medlemmer som skal selge sin bolig.

Usbl sine utleieboliger kan være et godt tilbud til medlemmer i etableringsfasen eller til andre som ønsker å leie bolig i en periode. De fleste av disse utleieboligene ligger sentralt i Oslo, samt noen i Oslo omegn.

Usbl har mange andre medlemsfordeler som våre medlemmer kan benytte. Takket være god markedsføring ser vi en klar tendens til at kunnskapen og verdien av medlemskapet i Usbl er økende. De fleste medlemstilbudene er på ulike måter knyttet til hus og hjem. Noen gjelder sport og fritid. I tillegg har Usbl fremforhandlet gode avtaler til sine medlemmer på tjenester som Strøm, forsikring, banktjenester og eiendomsmegling.

### NYE BOLIGER

Nye Boliger ledes av Vera Houck og er organisert i to tjenesteområder; Prosjektledelse og Salg. 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 Usbl's prosjektportefølje inngår både prosjekter vi har alene og prosjekter vi utvikler og bygger sammen med andre. Usbl bygger over det meste av Østlandet, primært på steder vi er lokalisert. Det er et mål å ha en produksjon og salgstilbud på minst 420 nye boliger til Usbl medlemmer 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 prosjekt-håndbok for nye boliger, som inneholder retningslinjer for blant annet rapportering, rutiner og avtaleverk.

### STABSOMRÅDENE

Stabene er i all hovedsak lokalisert i Oslo og er delt inn i fire områder. Økonomi og IKT er samlet under felles ledelse. Vår mest sentrale IKT-leverandør er BBL Digital som Usbl eier sammen med de andre boligbyggelagene i Norge. BBL Digital leverer Hårfagre-konseptet, som er et komplett forvaltningssystem spesielt tilpasset boligbyggelag.

Marked og kommunikasjon ledes av Liv Krabbe Kyvåg og HR og administrasjon ledes av Inger-Marie Aasen.

Knut Sannem har ansvar for Advokatkontoret som 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 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 skal 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 håndverktjenester. Men også innenfor flere av våre virksomhetsområder opplever vi 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 er i 2018 blitt sertifisert som Miljøfyrtårn og er medlem i Grønn Byggallianse. I årene fremover vil det bli lagt vekt på å arbeide mot å bygge klimanøytrale boliger. For etablert bebyggelse vil Usbl arbeide for at fremtidige vedlikehold og utbedringsarbeidere skjer på en måte som i størst mulig grad er klimanøytral.

### 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 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 – 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 tidligere.

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 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 til å søke om midler til bomiljøtiltak i eget boligselskap. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, som ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. For 2018 ble det bevilget 5 millioner kroner til miljøfondet. Usbl mottar mange søknader, og interessen har vært økende de senere årene.

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 til å gi «utbytte». På den måten styrker og utvikler vi gode bomiljøer 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 å 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, forbedringskultur og medarbeiderutvikling. Utvikling av medarbeiderne er vesentlig både via intern opplæring og støtte til etter- og videreutdanning.

Medarbeiderundersøkelser i Usbl viser at ansatte trives. Medarbeider-tilfredshet 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 bedriftsrettslag 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 god kvalitet på våre tjenester. Derfor er kvalitetsarbeidet innenfor alle våre virksomhetsområder samlet i et felles arkiv med krav til årlig evaluering. Virksomhetsområdene skal også vurdere risiko for å sikre at forebyggende tiltak iverksettes ved behov.

Usbl må ha 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.



