

20

úsbl

ÁRSBERETNING



19



Medlemmer i Usbl:

103 849

Takk til alle som er medlem i Usbl.
Vi er her for deg og ditt hjem.

Nøkkeltall for 2019



Nye boliger til salgs
med forkjøpsrett:

689



Brukte boliger til salgs
med forkjøpsrett:

2 680



Utleieboliger:

520



Enheter til forvaltning:

62 462



Antall ansatte i Usbl:

301



Resultat før skatt (millioner):

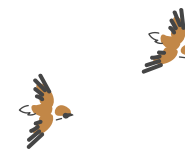
89

Innhold

KAPITTEL		SIDE
1	Høydepunkter 2019	6
2	Forord	9
3	Styrets beretning	11
4	Resultatregnskap	17
5	Balanseregnskap	18
6	Kontantstrømoppstilling	21
7	Noter	22
8	Revisors beretning	34
9	Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag	39

Høydepunkter

2019



NY STRATEGI OG VERDIER

Usbl gikk inn i en ny strategiperiode i 2019. Usbl har fremover en ambisjon om å tilby en mer helhetlig bo-opplevelse, med et særskilt fokus på miljø og bærekraft. Det innebærer blant annet økt satsning på miljøtiltak både i eksisterende bygg og nye boligprosjekter. Usbl utviklet samtidig oppdatert visuell identitet, ny nettside og nye verdier for selskapet; **Åpen, Modig og Ansvarlig.**

ETABLERING I LILLESTRØM

Høsten 2019 flyttet vi vårt Romerikekontor fra Lørenskog til Lillestrøm, og vi er nå tydelig etablert i «Romerike-hovedstaden» med alle tjenester. Lillestrøm er en spennende by i utvikling, og et viktig vekstområde for Usbl.



NY PROFIL

I 2019 endret Usbl sin grafiske profil, og lanserte i den forbindelse hjemmesider i ny drakt. Nye farger, profilelementer, illustrasjoner og bilder ble implementert i alt av selskapets grafiske materiell.

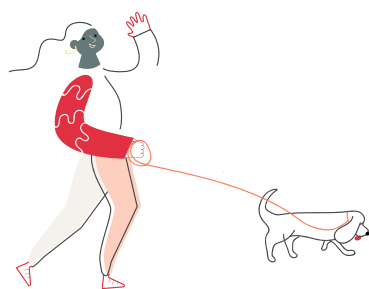
NYTT SAMARBEID MED DNB

Høsten 2019 inngår vi et strategisk samarbeid med DNB, både på megling og banktjenester. Med dette får Usbl en ny og viktig medlemsfordel, som skal bidra til at vi kan tilby en helhetlig bo-opplevelse.



ÅPNING AV NORGES FØRSTE BUA I BORETTSLAG

I 2019 åpnet den første «BUA i borettslag og sameier» dørene i Bliksrud Borettslag i Nittedal, der beboerne kan dele utstyr seg imellom. På den måten bidrar borettslaget til å redusere innkjøp av sports- og fritidsutstyr, samtidig som de stimulerer til økt og mer allsidig aktivitet.



AKKVISISJONSAVDELING I NYE BOLIGER

Usbl trapper opp satsningen på tomteakkvisisjon, og etablerte i 2019 en egen avdeling som kun jobber med dette. Dette er en viktig satsning for at Usbl skal jobbe enda mer systematisk med sin akkvisjonsstrategi.

MER TILFREDSE BOLIGKJØPERE

I 2019 får Usbl's boligprosjekt en 4.plass på Prognosesenterets årlige KTI måling. God kvalitets-sikring av entreprenører, tett oppfølging av alle parter underveis i byggeperioden og god dialog med kundene gjennom hele prosessen, har vært noe av årsaken til betydelig forbedring på kundetilfredsheten.



FLERE DELINGSTJENESTER

I løpet av året lanseres det flere delingstjenester som Usbl tilbyr sammen med ulike samarbeidspartnere. Bildeling lanseres i samarbeid med Bertel O. Steen, og er tilpasset Usbl's utleieboliger og forvaltede boligselskap. Gjenbruk av klær gjøres enklere gjennom et samarbeid med Røde Kors, ved at innsamlingsbokser plasseres direkte i borettslag og sameier.



“

Et tema vi også har brukt vesentlig mer tid og krefter på i 2019, er ulike miljøtiltak. I Usbl har vi alltid vært opptatt av en bærekraftig fremtid. Det ligger i vår natur.

Nok et godt Usbl-år

Usbl leverer et historisk godt resultat i 2019. Resultatet er blant de aller beste i vår historie. Vi har fått frem 689 boliger til medlemmene, vi har signert 124 nye selskap til forvaltning og vi hadde over 103 800 medlemmer ved årsskiftet. Dette er en god økning fra foregående år. Vi har også på bakgrunn av våre strategiske investeringer på boligproduksjon fått regulert svært mange boliger i 2019. Det vil fremover skape store verdier for medlemmene.

Det er også leveranser på flere andre mål vi har satt som organisasjon, som gjør meg spesielt stolt. Vi har over tid endret hvordan vi måler kundetilfredshet i Usbl. Fra å sende ut egne undersøkelser har vi nå fått på plass målinger som gjøres av profesjonell tredjepart, her blir vi sammenlignet med andre bransjeaktører. Det har økt vår bevissthet på hva som er viktig for kundene våre og hva vi kan gjøre bedre. Dette har resultert i en rekke tiltak internt hos oss, og målingene vi gjennomfører tilsier at det har blitt satt pris på. Vår målsetning opp mot bransjesnitt oppnås for 2019 og vi har hevet oss markant over snittet. Spesielt har vi hatt en solid økning på tilfredsheten med vaktmester- og håndverkertjenestene våre, med prosjekt- og byggeledelse og med advokat-tjenestene. I tillegg har leveransen på våre boligprosjekter fått enestående tilbakemeldinger. Målt i form av kundetilfredshet har vi det 4. beste nyboligprosjektet i 2019 sammenlignet med alle store boligprodusenter. Dette er noe vi har jobbet hardt for å få til i Usbl.

Vi endret verdiene våre i 2019. Dette var hensiktsmessig som et ledd i strategien og for å sikre at de reflekterte den kulturen som vi nå mener er nødvendig. Usbl's visjon om å levere den beste bolig- og kundeopplev-

elsen består, og dersom vi skal klare å strekke oss mot den må vi strebe etter å gjøre livet til våre kunder enklere. Vi skal derfor tilby tjenester og produkter som gir en økt verdi for medlemmene ved å benytte Usbl. Personlig synes jeg et av fjorårets absolutte høydepunkter var å åpne BUA i Blikrud borettslag i Nittedal. BUA er en sosial entreprenør og strategisk bærekraftspartner til Usbl, og sammen har vi utviklet konseptet "BUA i borettslag og sameier". Dette er en ordning for deling av sports- og fritidsutstyr i de lagene som forvaltes av Usbl. Konseptet er bærekraftig, sosialt, bidrar til bedre plass i bodene for den enkelte og muliggjør en mer aktiv fritid for alle beboerne. Det var derfor med stor begeistring jeg var med på åpningen søndag 13. oktober. Usbl bidrar her til at beboerne får flere fordeler knyttet opp mot hjemmet sitt, og de får en mer verdi ved å være kunde av Usbl. Ved å jobbe i denne retningen mener vi å ha lagd en god plattform for solid verdiskapning fremover.

Et tema vi også har brukt vesentlig mer tid og krefter på i 2019, er ulike miljøtiltak. I Usbl har vi alltid vært opptatt av en bærekraftig fremtid. Det ligger i vår natur. Det som var nytt i fjor er at vi samlet oss rundt formålet og skrev ned hva som må være vårt

bidrag. Vi har samlet dette overordnet i strategien for konsernet. Konkret jobber vi nå med miljøsertifisering på flere av boligprosjektene våre. Hele Usbl er nå sertifisert som miljøfyrtårn, vi jobber aktivt med delingstjenester i ulike former og flere tiltak kommer fortløpende.

Usbl har over tid hatt en god vekst og levert stadig bedre resultater på mange områder. Vårt fokus mot slutten av 2019 og inn i 2020 vil være å fortsatt håndtere denne veksten på en best mulig måte. Selskapet skal fortsette å vokse, og for å sikre lønnsomhet er det nødvendig å standardisere prosesser og automatisere der hvor det er mulig. Den digitale plattformen er i stadig utvikling og effektivisering av driftssystemene vil bidra til å sikre leveranser og bedre marginer. Arbeidet med å automatisere skjer på mange nivåer i organisasjonen og krever et kontinuerlig forbedringsfokus. Usbl vil i samarbeid med leverandører og samarbeidspartnere jobbe målrettet for å rigge organisasjonen for vesentlig større volum enn det som håndteres i dag. Ved å jobbe med prosesser, rutiner, og ikke minst systemer, sikrer vi at veksten vår bidrar til vårt overordnede mål som er å levere den beste bolig- og kundeopplevelsen.

Oslo 26. mars 2020


Johan Bruun
Adm. dir



SALGSSTART

TUNKVARTALET HUS A
Lørenskog
105 leiligheter
Salgsstart februar 2019



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, samt vaktmester- og håndverker-tjenester.

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

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2019 har det vært vekst og et positivt resultat i virksomheten. Veksten har vært god både når det gjelder nye forvaltningskunder og nye medlemmer. Salgsoppnåelse i starten av året var god, etterfulgt av en noe roligere salgstakt i andre halvdel av året. Ved slutten av året er det ingen usolgte ferdigstilte leiligheter i noen av våre prosjekter.

SAMFUNNSANSVAR

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

herunder hensynet til rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon innenfor alle våre virksomhetsområder. Arbeidet med dette følges opp gjennom internkontroll hvor kvalitets håndbøker med risikovurdering er etablert for alle virksomhetsområder. Etske retningslinjer revideres jevnlig for at de til enhver tid skal være tilpasset dagens virksomhet. En årlig evaluering av den løpende rapporteringen sørger for stadige forbedringer og oppdateringer. Arbeidsmiljøutvalget medvirker til et godt og forsvarlig arbeidsmiljø i virksomheten og følger opp systematisk HMS-arbeid.

Usbl er opptatt av et sosialt samfunnsansvar. Gjennom vårt Bomiljøfond bidrar Usbl til at forvaltede borettslag og sameier kan søke om midler til å utvikle og styrke bomiljøet i eget bolig-selskap. Det ble i 2019-regnskapet satt av 4,4 millioner til fondet. 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 miljøet. Delingsøkonomi er derfor en viktig satsning for Usbl. Usbl tilbyr i samarbeid med Bertel O. Steen mobilitetsløsningen OTTO. Tjenesten tilbyr biler, sykler og sparkesykler via en digital delingsplattform. Tjenesten

løser kundens transportbehov uten å måtte eie transportmidlet selv. I tillegg har Usbl utviklet en delingstjeneste for sportsutstyr i borettslag sammen med vår bærekraftspartner Stiftelsen BUA. Her kan man enkelt låne utstyr, og sikre gjenbruk og tilgang til et større mangfold av utstyr.

Usbl ønsker å bidra til at flere kommer seg inn på boligmarkedet. På grunn av høye boligpriser og egenkapitalkrav fra bankene, er dette en utfordring for mange. Usbl jobber nå frem et Leie til Eie konsept som vil tilgjengeliggjøres i 2020. Gjennom Leie til Eie i Usbl vil våre medlemmer få mulighet til å leie bolig, og samtidig spare til nødvendig egenkapital. Prisoppgang på gjeldene objekt i leieperioden tilfaller leietager og kan benyttes som egenkapital ved fremtidig kjøp. Leie til Eie er et tiltak fra Usbl for å bidra til den 3. boligsektor.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

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

Forretningsførsel

Usbl har inngått avtaler på forvaltning av ca. 70 000 enheter. Av disse var 62 462 til aktiv forvaltning ved årsskiftet (hvorav 58 470 boliger), fordelt på 1 617 forvaltningskunder. Forvaltnings-

massen består i hovedsak av borettslag og sameier, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Netto vekst i antall boliger til aktiv forvaltning i 2019 har vært på 1 880 enheter. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2017 og 2018, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2019 var 124 forvaltningskunder med totalt 5 725 enheter. 75 % av forvaltningskundene er nyetableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmeglere, samt egne Usbl-prosjekter.

Høsten 2019 flyttet vi vårt Romerikekontor fra Lørenskog til Lillestrøm, og vi er nå tydelig etablert i «Romerikehovedstaden» med alle tjenester. Lillestrøm er en spennende by i utvikling, og et viktig vekstområde. Usbl har allerede forvaltning for en rekke kunder i dette området. Den største veksten til Usbl i antall boliger til forvaltning i 2019 var i Romerikeregionen.

I 2019 slo vi sammen regionene Søndre- og Nordre Vestfold til én samlet Vestfoldregion. Dette vil styrke Usbl's tilstedeværelse og fokus på hele området. Salgsveksten har også i denne regionen vært svært god i året som gikk, med 22 nye kunder og nærmere 900 boliger.

I 2019 har vi også videreført et innholdsrikt program med kurs for våre kunder. Totalt har det vært gjennomført 53 frokost-, kvelds- og helgemøter med diverse temaer for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer hos alle våre kunder, med totalt 1 249 deltakere.

Prosjektjenester

Stadig flere av våre kunder benytter Prosjektavdelingen i Usbl for støtte til rehabiliteringer og vedlikehold, og i 2019 hadde avdelingen en omsetningsøkning på 20 % i forhold til fjoråret. Ved utgangen av året hadde 204 av

Usbl's kunder kjøpt Bevar Vedlikehold for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging, og 662 av kundene hadde kjøpt Bevar HMS for å ha kontroll på HMS-arbeidet i boligselskapene. I 2019 ble bemanningen styrket ytterligere i Prosjekt, og Prosjekt Romerike ble etablert som en egen avdeling.

Vaktmester- og håndverkertjenester

Vaktmester- og håndverker-virksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. Fra 2018 til 2019 har omsetningen i Boservice økt med 17%. Dette som en følge av organisk vekst i alle avdelinger. Arbeidet med utvikling og leveranse av servicetjenester til beboere i Bjørvika fortsetter, og denne avdelingen har en betydelig vekst. Boservice i Vestfold har blitt slått sammen til én enhet med felles leder, og samkjøring av tjenester og leveranser i dette området vil totalt sett styrke vår tilstedeværelse i regionen.

BuildIT AS

BuildIT har vært et heleid datterselskap av Usbl og ble i løpet av 2019 solgt til Proffkjøp AS og Krag's AS. Selskapet utvikler og leverer IT-systemer til boligbyggelag, eiendomsforvaltere, entreprenører og kommuner. Usbl er en betydelig kunde av BuildIT og benytter systemet til å etablere vedlikeholdsplaner for boligselskaper og teknisk forvaltning av egne eiendommer.

Boligbygging

2019 har vært et år med god salgsoppnåelse i starten av året, men noe roligere salgstakt i andre halvdel av året. Ved slutten av året er det ingen usolgte ferdigstilte leiligheter i noen av våre prosjekter.

Vi har hatt salgsstart med godt resultat på Tunkvartalet i Lørenskog og på Mosserød i Sandefjord. På begge prosjekter er bygging igangsatt.

Usbl eier ved årsskiftet tomter og opsjoner som gir mulighet for over 1 700 boliger i samarbeids- og egenregiprojekter. Usbl er i

prosess angående flere tomte- og selskapskjøp og har god likviditet for fremtidige eiendomsverv. Vi jobber i henhold til besluttet akkvisisjonsstrategi. Konkurransesituasjonen om akkvisisjon av de beste tomtene blir stadig mer krevende.

Usbl er involvert i prosjekter der totalt 122 boliger har blitt solgt i 2019. Det ble lagt ut 344 nye boliger for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer i prosjekter hvor Usbl er eneeier eller medeier. I tillegg har Usbl-medlemmer i 2019 blitt tilbudt forkjøpsrett på ytterligere 345 boliger i nye prosjekter som utvikles av andre utbyggere, men hvor Usbl skal være forretningsfører.

Vi måler kundetilfredsheten for våre prosjekter. I 2019 oppnådde vi svært gode resultater for prosjektene vi overleverte i Vestfold.

Det var 195 boliger under bygging i Usbl per 31.12.2019. Våre byggeplasser har gode rutiner for HMS. Det har ikke forekommet vesentlige personskader i 2019.

I 2019 ferdigstilte Usbl totalt 39 boliger i prosjekter der vi eier hele 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 er i 2019 regulert tomter i Oslo og på Lillestrøm til totalt 500 boliger. I Oslo sto Usbl sammen med Neptune Properties for over 31 % av alle regulerte boliger totalt sett i 2019. Det planlegges delings-tjenester i flere av våre prosjekter. Vi er medlem i Grønn Byggallianse og alle prosjekter er gjennomgått i forhold til de 10 strakstiltakene vi har forpliktet oss til. Grønne tiltak i prosjektene er nå innarbeidet i våre rapporteringsrutiner. Våre to største prosjekter er utvalgt til Breeam-sertifisering.

Medlemmer og medlemsfordeler

I 2019 fikk Usbl totalt 5 949 nye medlemmer mot 6 122 året før.

Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 103 849 medlemmer. Det har i 2019 vært en god netto vekst i antall medlemmer, og vi nådde vårt mål om 103 000 medlemmer medio november.

Det legges stor vekt på å ha gode og relevante medlemsfordeler, og det har blitt inngått en avtale på megling- og banktjenester med DNB, som vi lanserte 1. november for våre medlemmer. Bruken av Usbl's medlemsfordeler har vært god, og flere lokale avtaler har vært inngått som har vært sterke bidragsyttere i programmet. Det ble omsatt for 71 millioner i fordelsprogrammet i 2019, og det ble utbetalt 1,3 millioner kroner i bonus tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene våre har fått via avtalene i fordelsprogrammet. Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2019 var det forkjøpsrett på 2 680 av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 15 % av salgene. Bruken av forkjøpsretten har holdt seg stabil i forhold til fjoråret 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 enkeltmedlemmer i alle aldre. Vi har hatt et utvidet samarbeid med forskjellige kulturarrangementer, blant annet Tusenfryd, Oslo Jazzfestival, Lillehammer Live, Hadeland Glassverk, Bø Sommarland for å nevne noen. Usbl har i samarbeid med Oslo Jazzfestival etablert Usbl jazztalent prisen. Prisen er på 30 000 kroner og gikk i 2019 til Daniela Reyes Holmsen.

Usbl kommuniserer i økende grad med medlemmene 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 2019 fortsatt å jobbe med sine rutiner og har sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til regelverk om GDPR, som trådte i kraft i juli 2018.

Utleievirksomheten

Usbl eier 520 utleieboliger og 7 næringslokaler gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. I næringslokalene inngår Grorud legesenter og Ammerudlunden sykehjem.

Dette inkluderer 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 301 ansatte (294,7 årsverk). Av disse var 239 ansatt i morselskapet og 62 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 (23 – 69 år),

og gjennomsnittsalderen er 46 år.

Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Det ble ikke rapportert noen skader i arbeidsforhold i 2019.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 5,9 %, hvorav 3,4 % var langtidssykefravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2018 på 6,4 %). Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 6,8 og 5,0 %.

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

LIKESTILLING OG MANGFOLD

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

Usbl's ledergruppe besto ved årsskiftet av fire kvinner og fem menn. Totalt er det 52 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 24 kvinner og 28 menn. Av Usbl-gruppens ansatte er det 45,5 % kvinner og 54,5 % 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 88,9 millioner kroner i 2019, opp fra 49,8 millioner kroner i 2018. Driftsresultatet viste 51,5 millioner kroner, som er en nedgang på 45,3 millioner kroner fra 2018, noe som delvis skyldes lavere gevinster fra salg av utleieleiligheter. Resultat etter skatt ble 79,3 millioner kroner mot 29 millioner kroner i 2018.

Totale driftsinntekter var 831,7 millioner kroner i 2019, som er en liten nedgang fra 855,3 millioner kroner i 2018. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter ble redusert med 41,0 millioner kroner til 367,3 millioner kroner. Kjerneområder inkludert utleie, forretningsførsel, og øvrige driftsinntekter bidro alle til å øke inntektene. Salg av utleieboliger vil variere fra år til år. I 2019 ble færre utleieboliger solgt enn i 2018, dermed ble gevinster fra salg av boliger lavere enn året før.

Driftskostnadene var 780,1 millioner kroner for året, som er en økning med 21,7 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter ble redusert med 37,8 millioner kroner til 335,6 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsreduksjonen omtalt ovenfor.

Resultat fra netto finans ble 37,4 millioner kroner, som er 84,5 millioner kroner høyere enn året før, hovedsakelig som følge av en vesentlig økning i avkastning på finansielle plasseringer sammenlignet med 2018.

Balanseregnskap konsern

Konsernet hadde ved utgangen av 2019 totale eiendeler på 3,7 milliarder kroner som er en økning på 60,3 millioner kroner fra 2018. Flere utviklingsprosjekter bidro til denne økningen med 233,5 millioner kroner. Kortsiktige finansinvesteringer økte med 153,6 millioner kroner, mens det var en reduksjon i anleggsmidler og bankinnskudd.

Langsiktig gjeld ble redusert med 129,4 millioner kroner til 779,8 millioner kroner, hovedsakelig som følge av nedbetaling av langsiktige lån. Kortsiktig gjeld økte med 138,3 millioner kroner til 1,9 milliarder kroner, inkludert 69,6 millioner i økte innskudd fra boligselskapene. De kortsiktige byggelånene økte med 134,7 millioner til 261,2 millioner kroner.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i konsernet 894,2 millioner kroner ved utgangen

av året som representerer en økt egenkapitalandel til 24,3% i 2019 mot 23,4% i 2018. Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på ca. 1,1 milliard kroner ved utgangen av 2019. Verdijustert egenkapital var nærmere 2 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 44,8 %.

Regnskap morselskap

Boligbyggelaget fikk et resultat før skatt på 78,0 millioner kroner i 2019 mot 10,0 millioner kroner i 2018. Resultat fra drift viser 0,1 millioner kroner mot 3,0 millioner kroner året før. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på 74,8 millioner kroner mot 4,9 millioner kroner i 2018.

Driftsinntekter endte på 306,5 millioner kroner som er 34,6 millioner kroner høyere enn i 2018. Inntektsøkningen skyldes i hovedsak salgsgevinster ved eiendom, men også kjerneområder som forretningsførsel, boligomsetning og rådgivningstjenester tilknyttet vedlikehold for boligselskaper, opplevde inntektsøkning.

Driftskostnader økte med 37,5 millioner kroner til 306,4 millioner kroner, hovedsakelig tilknyttet personalkostnader som økte med 22,6 millioner kroner. Også kontorkostnader og øvrige driftskostnader økte fra året før. Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet gikk fra 208 i 2018 til 232 i 2019. Økningen skyldes økt satsning innenfor alle vesentlige forretningsområder. Utviklingen var som forventet for året.

Netto resultat fra finansposter økte med 70,9 millioner kroner til 77,8 millioner kroner, hovedsakelig som følge av positiv avkastning fra finansplasseringer.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital:
70 373 561 kroner

Overføres til bomiljøfond:
4 408 252 kroner

Balanseregnskap morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2019 eiendeler på 2,8 milliarder kroner som var en reduksjon på 119,8 millioner kroner fra 2018. Kortsiktige finansinvesteringer økte med 153,6 millioner kroner i perioden, mens øvrige eiendelsposter ble redusert som blant annet anleggsmidler, bankinnskudd og fordringer.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 584,3 millioner kroner ved utgangen av 2019, som tilsvarer en egenkapitalandel på 20,7 % mot 17,3 % i 2018.

Kontantstrøm

Både morselskap og konsern generer positive kontantstrømmer fra underliggende operative virksomheter, og det er ikke vesentlige forskjeller mellom driftsresultat og kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter. Det henvises til kontantstrømoppstillingen for detaljer.

Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2019 på 1,5 milliarder kroner. Boligselskapenes innskudd er fullt ut sikret gjennom bankgaranti fra Nordea. Innskuddene sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruksen setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruksen revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2019 var fordelingen 13 % i aksjemarkedet, 63 % i obligasjoner og 24 % i bank og pengemarked. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale som gir en god spredning av risiko. Rente- og kredittrisiko 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 2019 163,6 millioner kroner inkludert kassekreditt på 70,0 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

Utbruddet av Covid-19 viruset (korona) medfører drastiske tiltak både i Norge og i store deler av verden. Dessuten rammer kraftig fall i oljeprisen norsk økonomi. Det har vært store verdifall på børsene, det er usikkerhet i kredittmarkeder, boligkjøpere avventer situasjonen med videre. Det er vanskelig å tro annet enn at dette vil påvirke Usbl

og de fleste norske virksomheter i større eller mindre grad, og trolig i lang tid fremover. Usbl har i 2020 etter balansedagens slutt, opplevd verdifall på finansielle plasseringer, og våre operative virksomhetsområder kan bli berørt. Det er derimot vanskelig å anslå estimater på de finansielle følgene av hendelsen. Dog har Usbl, som beskrevet over, en solid finansiell stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling pr 31.12.2019.

Oslo, den 26. mars 2020



Evelyn Marie Raknerud
Evelyn Marie Raknerud
Styreleder



Per Øivind Skard
Per Øivind Skard
Nestleder



Vibecke Hverven
Vibecke Hverven
Styremedlem



Linn Idsø Brenne
Linn Idsø Brenne
Styremedlem



Ole Revhaug
Ole Revhaug
Styremedlem



Stig Tore Engen
Stig Tore Engen
Styremedlem



Ingeborg Holten
Ingeborg Elin
Kristina Ass Holten
Styremedlem



Arild Martin Erling Haug
Arild Martin Erling Haug
Styremedlem



Maren Hofstad Dahl
Maren Hofstad Dahl
Styremedlem



Einar Havig
Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Johan Bruun
Johan Bruun
Adm.dir.

INNFLYTTING

MOSSERØDKROKEN
Sandefjord
16 leiligheter og
rekkehus
Innflytting 2019



INNFLYTTING

LYSTADHAGEN
Sandefjord
24 leiligheter
Innflytting 2019



Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2019	2018	DRIFTSINNTEKTER	NOTE	2019	2018
306 539	271 939	Driftsinntekter		831 667	855 286
306 539	271 939	Sum driftsinntekter	1, 2	831 667	855 286
DRIFTSKOSTNADER					
206 060	183 486	Personalkostnader	3	243 008	224 830
2 333	2 854	Kostnader i prosjekter	1	335 583	373 346
51 669	40 716	Kontorholdskostnader		70 517	57 484
3 604	3 443	Avskrivninger og nedskrivninger	4	15 536	9 212
42 728	38 393	Øvrige driftskostnader	3	115 496	93 557
306 394	268 893	Sum driftskostnader		780 140	758 429
145	3 046	RESULTAT FØR FINANS		51 527	96 857
FINANSPOSTER					
11 276	6 615	Mottatt konsernbidrag		-	-
110 553	66 442	Øvrige finansinntekter	13	109 568	34 860
121 829	73 057	Sum finansinntekter		109 568	34 860
-	-	Resultat fra tilknyttede selskap	8	17 284	3 402
43 979	66 074	Øvrige finanskostnader	13	54 864	78 540
43 979	66 074	Sum finanskostnader		72 148	81 942
77 849	6 982	Netto finansposter		37 420	-47 082
77 994	10 029	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		88 947	49 775
3 212	5 124	Skattekostnad	10	9 669	20 779
74 782	4 904	ÅRETS RESULTAT		79 278	28 996
74 782	4 904	Overføringer og disponeringer	9	79 278	28 996

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2019	2018	NOTE	2019	2018	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
11 620	11 921	Utsatt skattefordel	10	15 011	16 040
-	-	Goodwill	4	31 667	36 667
11 620	11 921	Sum immaterielle eiendeler		46 678	52 707
VARIGE DRIFTSMIDLER					
9 051	8 907	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	34 615	48 835
300	1 173	Tomter		111 581	107 109
22 814	25 294	Annen eiendom		538 475	621 768
32 165	35 374	Sum varige driftsmidler		684 670	777 711
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
575 988	646 361	Investering i datterselskap	5	-	-
342 634	319 883	Investering i øvrige aksjer og andeler	8	173 452	164 935
453	432	Pensjonsmidler	3	453	432
14 389	8 649	Langsiktig utlån og fordringer	6	46	44
933 465	975 325	Sum finansielle anleggsmidler		173 952	165 411
977 249	1 022 620	Sum anleggsmidler		905 300	995 829
OMLØPSMIDLER					
131 362	73 401	Utviklingsprosjekter og leiligheter	7	1 033 463	800 005
FORDRINGER					
24 160	20 748	Kundefordringer		30 562	34 309
18 710	93 156	Fordring på konsernselskap		-	-
16 178	16 024	Fordring på tilknyttede selskap	6	16 178	16 024
158	906	Fordring på forvaltede selskap		158	877
31 989	13 363	Andre kortsiktige fordringer		57 516	53 464
91 195	144 198	Sum fordringer		104 414	104 674
INVESTERINGER					
1 405 882	1 252 303	Kortsiktige finansinvesteringer	13	1 405 882	1 252 303
1 405 882	1 252 303	Sum investeringer		1 405 882	1 252 303
222 939	455 934	Kontanter og bankinnskudd	13	227 163	463 084
1 851 378	1 925 836	Sum omløpsmidler		2 770 923	2 620 065
2 828 628	2 948 456	SUM EIENDELER		3 676 223	3 615 894


Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

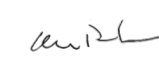
(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2019	2018	NOTE	2019	2018	
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
34 740	32 884	Andelskapital		34 740	32 884
34 740	32 884	Sum innskutt egenkapital		34 740	32 884
OPPTJENT EGENKAPITAL					
9 854	9 686	Bomiljøfond		9 854	9 686
539 697	467 981	Annen egenkapital		849 270	787 606
549 551	477 667	Sum opptjent egenkapital		859 124	797 292
-	-	Minoritetsinteresse		345	14 867
584 291	510 551	Sum egenkapital	9	894 208	845 043
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
29 533	31 332	Pensjonsforpliktelser	3	29 533	31 332
-	-	Utsatt skatt	10	50 584	46 490
29 533	31 332	Avsetning for forpliktelser		80 116	77 822
293 000	393 000	Rentebærende gjeld		610 548	866 349
37 467	40 884	Annen langsiktig gjeld		169 235	42 839
330 467	433 884	Sum langsiktig gjeld	11	779 783	909 188
KORTSIKTIG GJELD					
-	75 500	Byggelån		261 172	126 436
15 122	11 798	Leverandørgjeld		42 050	45 542
2 403	2 308	Betalbare skatter	10	2 787	3 091
11 728	13 103	Skyldige offentlige avgifter		14 863	17 623
1 532 329	1 458 852	Gjeld til forvaltede selskap	12	1 528 413	1 458 852
286 891	370 683	Gjeld til selskap i samme konsern	14	-	-
35 864	40 445	Annen kortsiktig gjeld	14	72 830	132 298
1 884 337	1 972 689	Sum kortsiktig gjeld		1 922 115	1 783 842
2 244 337	2 437 905	Sum gjeld		2 782 015	2 770 851
2 828 628	2 948 456	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 676 223	3 615 894


Oslo, den 26. mars 2020



Evelyn Marie Raknerud
Styreleder


Per Øivind Skard
Nestleder


Ole Revhaug
Styremedlem


Arild Martin Erling Haug
Styremedlem



Linn Idsø Brenne
Styremedlem


Vibecke Hverven
Styremedlem


Ingeborg Elin
Kristina Ass Holten
Styremedlem


Stig Tore Engen
Styremedlem


Maren Hofstad Dahl
Styremedlem


Einar Nikolai Havig
Styremedlem


Johan Bruun
Adm.dir.



INNFLYTTING

KAROLINES HAGE
Horten
64 leiligheter
Ferdigstilles 2020



Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2019	2018		2019	2018
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
77 994	10 028	Resultat før skattekostnad	88 947	49 775
-2 816	-2 770	Periodens betalte skatt	-13 841	-17 553
-5 868	0	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	-13 858	-38 853
0	0	Gevinst/tap ved avgang konsernselskap	0	0
0	4 021	Utbytte og resultatandeler fra tilknyttede selskaper	-17 284	-1 829
3 604	3 443	Ordinære avskrivninger	15 536	9 212
-54 068	19 027	Endring prosjekter	-233 459	98 207
1 930	253 847	Endring gjeld/fordringer konsern	0	0
-3 412	1 075	Endring kundefordringer	6 266	-3 124
3 324	-1 279	Endring leverandørgjeld	-3 491	9 617
-111 258	39 356	Endring andre tidsavgrensninger	25 892	-52 048
-90 570	326 748	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-145 292	53 404
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
0	0	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskap	0	-113 279
-6 895	-1 253	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-28 616	-5 244
8 492	0	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	24 145	86 378
47 621	-425 289	Inn-/utbetalinger fra andre investeringsaktiviteter	-5 132	-49 693
49 218	-426 541	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 603	-81 838
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-5 740	-1 393	Endring i utlån	46	568
-103 417	209 875	Opptak/tilbakebetaling av langsiktig gjeld inkludert byggelån	5 330	139 841
73 477	125 077	Endring i gjeld til forvaltede selskap	69 562	125 077
-153 579	-125 428	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-153 579	-125 428
1 856	1 844	Endring andelskapital	1 856	1 844
-4 240	-2 355	Utdeling fra bomiljøfond	-4 240	-2 355
-191 644	207 620	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-81 025	139 546
-232 996	107 827	Netto endring i likvider i året	-235 919	111 111
-232 996	107 827	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-235 919	111 111
455 934	348 108	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	463 084	351 974
222 939	455 934	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	227 163	463 084

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSOMRÅDE

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag over 100 000 medlemmer og forvalter 1 600 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer i Oslo, Askim, Drammen, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nesodden, Sandefjord og Ski.

KORRIGERING AV TIDLIGERE ÅRS FEIL OG SAMMENSTILLINGSTALL

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. 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 ferdigstillelse og salg ut av konsernet. Skatt på internergevinst 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 hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klargjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger 15 000 kroner. 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. Løpende regning beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revurderes løpende. Inntektssiden 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 i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. 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 opptjeningstid i den grad de overstiger ti prosent av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene. Arbeidsgiveravgift på underfinansierte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger tilsvare årrets bokførte kostnad innbetalt premie.

AKSJER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAP OG KONSERN

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 tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, og resultatdelen inntektsføres eller kostnadsføres. Investeringer er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet:

Usbl Utbygging AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	100 %
Hunsrød Bolig AS	100 %
AS Årvoll Sentrum	97 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Steinløkka AS	60 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Malerhaugveien 15 AS	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Bragernes NS 49-53 AS	100 %
Malerhaugveien 15 Borettslag	100 %
Frysjaveien 33 C AS	100 %

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 %
Lørenveien 51 AS	30 %
Tunveien Eiendom AS	50 %
Neptune Properties AS	34 %
Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS	33 %
Strandvegen Boligpark AS	50 %
Nordbytunet Utbygging AS	30 %
Grefsenlyst AS	50 %

INNTEKTER

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNING OG OPPKJØP

Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Også øvrige fusjoner mellom konsernselskaper gjennomføres til konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper tillegges merverdier tomt eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. 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.

FINANSINVESTERINGER

Noterte papirer i handelsporteføljen vurderes til markedsverdi ved balanseårets slutt.

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

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

SKATT

Skattene kostnadsføres i all hovedsak når de påløper, dog er det noen unntak beskrevet under. 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

NOTE 2: DRIFTSINNTEKTER

					(tall i hele tusen)
	Usbl	Usbl	Konsern	Konsern	
	2019	2018	2019	2018	
Leieinntekter	3 355	3 594	94 507	88 985	
Medlemskontingenter	25 887	24 620	25 887	24 620	
Forretningsførerhonorar	109 936	104 870	106 593	103 689	
Inntekter i prosjekter	-	-	367 277	408 286	
Annen boligomsetning	44 911	40 979	44 911	40 979	
Øvrige honorarinntekter	76 379	67 958	66 891	57 274	
Gevinst ved salg av eiendeler	2 084	1 519	13 858	38 853	
Øvrige driftsinntekter	43 987	28 399	111 743	92 598	
Sum	306 539	271 939	831 667	855 286	

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge.

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER 1/2

	Usbl	Usbl	Konsern	Konsern
	2019	2018	2019	2018
Lønn	160 558	136 158	184 866	169 169
Arbeidsgiveravgift	23 151	20 975	28 216	26 206
Pensjonskostnader	10 224	10 154	11 444	11 985
Andre ytelser	12 127	16 199	18 483	17 470
Sum	206 060	183 486	243 008	224 830

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2019 var 232 i Usbl og 297 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til ledende personer	2019	2018
Lønn til administrerende direktør	2 477	2 411
Pensjonskostnader for administrerende direktør	77	73
Andre ytelser til administrerende direktør	158	420
Styret i Usbl	1 505	1 330
Representantskapet i Usbl	390	362
Usbl's valgkomité	122	117

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.

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER 2/2**REVISOR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør 533 251 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 1 392 412 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 436 660 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 556 795 kroner etter mva-fradrag totalt i konsernet. Andre tjenester består blant annet av bistand ved fisjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

PENSJON OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuarmessige 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 218 personer for morselskapet og 280 personer i konsernet. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

(tall i hele tusen)

	2019	2018
Innskuddspensjon	8 087	7 297
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	587	1 602
Endring i årets pensjonsopptjening	-	-90
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	769	556
Resultatført actuarielt tap/gevinst	843	578
Resultatført effekt ved avkortning/oppgjør	-10	-58
Administrasjonskostnader	7	103
Netto pensjonskostnad	2 195	2 692
Estimerte pensjonsmidler	453	432
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-28 353	-32 329
Ikke resultatført actuarielt tap/gevinst	-1 239	1 118
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	-29 592	-31 211
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	3,80 %	4,30 %
Forventet lønnsøkning	2,25 %	2,75 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,50 %	0,80 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Biler	Kontor-lokaler	Inventar og annet utstyr	Tomter	Annen eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.19	209	11 487	30 533	1 173	38 938	-	82 340
Tilgang 2019	-	994	2 041	-	-	-	3 034
Avgang 2019	-209	-352	-7 676	-873	-3 187	-	-12 297
Anskaffelseskost 31.12.19	-	12 129	24 898	300	35 751	-	73 077
Akkumulerte avskrivninger 01.01.19	209	6 328	26 785	-	13 644	-	46 966
Avskrivning 2019	-	879	1 720	-	1 005	-	3 603
Avgang 2019	-209	-196	-7 540	-	-1 712	-	-9 657
Akkumulerte avskrivning 31.12.19	-	7 011	20 965	-	12 937	-	40 912
BOKFØRT VERDI 31.12.19	-	5 118	3 933	300	22 814	-	32 165

Usbl Konsern	Biler	Kontor-lokaler	Inventar og annet utstyr	Tomter	Annen eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.19	7 557	18 927	68 436	112 454	629 270	40 000	876 644
Tilgang 2019	1 372	994	9 296	2 200	14 755	-	28 616
Avgang 2019	-710	-352	-7 841	-3 073	-3 673	-	-15 649
Anskaffelseskost 31.12.19	8 219	19 569	69 891	111 581	640 352	40 000	889 611
Akkumulerte avskrivninger 01.01.19	6 646	12 952	44 112	-	100 983	3 333	168 026
Avskrivning 2019	481	895	6 555	-	2 606	5 000	15 535
Avgang 2019	-674	-196	-7 705	-	-1 712	-	-10 287
Akkumulerte avskrivning 31.12.19	6 453	13 650	42 962	-	101 877	8 333	173 274
BOKFØRT VERDI 31.12.19	1 767	5 919	26 929	111 581	538 475	31 667	716 337

Økonomisk levetid	5 år	Avskrives over gjenværende leieperiode	3-5 år	10-80 år	8 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært

Goodwill er knyttet til kjøp av Neptune Properties AS. Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2019 hverken for morselskap eller konsern.

NOTE 5: INVESTERING I DATTERSELSKAP

(tall i hele tusen)

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2019
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100/100	332 045	457 739	14 291
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100/100	81 543	258 377	11 107
Nye Torshovbygg AS	2018	Oslo	100/100	103 189	3 695	2 678
Bragernes NS 49-53 AS	2018	Oslo	100/100	21 816	29 551	-480
Hunsrød Bolig AS	2008	Sandefjord	100/100	1 075	16 776	7 087
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Oslo	100/100	837	1 231	-29
Steinløkka AS	2004	Oslo	60/60	60	513	-3
Frysjaveien 33 C AS	2019	Oslo	100/100	32 879	4 033	-303
Usbl Boservice AS	1996	Oslo	100/100	2 543	11 618	66
Sum				575 988	783 533	34 415

Eiet gjennom datterselskaper

AS Årvoll Sentrum	1957	Oslo	97/97	-	-175	-384
Malerhaugveien 15 AS	2015	Oslo	100/100	74 664	6 136	-266
Malerhaugveien Borettslag	2019	Oslo	100/100	430	431	2
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2008	Horten	100/100	2 528	-1 239	-631
Skjærvaveien 44 AS	2012	Oslo	100/100	39 276	-7 327	-1 291
Sum				116 899	-2 174	-2 571

NOTE 6: FORDRINGER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2019	Usbl 2018	Konsern 2019	Konsern 2018
Fordringer konsern:	7 434	93 156		
Utlån datterselskaper:				
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 446	2 350	-	-
Usbl Boservice AS	-	2 000	-	-
Hunsrød Bolig AS	500	500	-	-
Usbl Utbygging AS	1 942	1 883	-	-
AS Årvoll Sentrum	387	-	-	-
Bragernes NS49-53 AS	9 114	1 915	-	-
Sum	14 389	8 649	-	-
Utlån tilknyttet selskap:				
Tunveien Eiendom AS	10 484	10 171	10 484	10 171
Neptune Properties AS	-	5 283	-	5 283
Edholmen Fritid AS	604	571	604	571
Strandvegen Boligpark AS	5 090	-	5 090	-
Indre Havneby AS	-	-	46	41
Sum	16 178	16 024	16 224	16 065
Sum fordring på datter- og tilknyttede selskap	30 567	24 673	16 224	16 065

NOTE 7: LEILIGHETER OG PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2019	Usbl 2018	Konsern 2019	Konsern 2018
Leiligheter for salg	1 652	1 892	3 589	9 548
Programvare og IT-systemer under utvikling	3 893	-	3 893	-
Tomter og eiendomsprosjekter under oppførelse	125 817	71 509	1 025 980	790 457
Sum	131 362	73 401	1 033 463	800 005

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 Anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader. Selskapet har endret prinsipp for inntektsføring av gevinst ved konserninterne tomtsalg for å bedre kunne reflektere dette prinsippet. Tallene ovenfor er ikke omarbeidet, men prinsippendringen har medført en positiv akkumulert effekt på selskapets egenkapital på 1 079 905 kroner. Endringen har også påvirket selskapets verdi av tomter og prosjekter under oppførelse tilsvarende.

Pr. 31.12.19 har ikke morselskapet eller konsernet noen tapsprosjekter.

NOTE 8: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER 1/2

(tall i hele tusen)

Selskap eiet av morselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Anskaf- felses- kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	-	100	-100	-	-	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	6 677	-4 000	24	2 701	-
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	17 440	-	3 970	21 410	48 259
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	485	485	-615	-2	(132)	-
Strandvegen Bolig AS	Oslo	50 %	18 285		1 757	-83	1 674	16 528
Neptune Properties AS	Oslo	34 %	204 000	65 828	-	-9 180	56 648	140 772
Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS	Bodø	33 %	37 686	32 537	5 150	7 229	44 916	-
Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Storbybolig AS	Oslo	25 %	25	25	-	-	25	-
Edholmen Fritid AS	Mysen	33 %	616	616	-	-	616	-
Midtibakken AS	Ski	100 %	-	-	-	-	-	-
BBL Datakompetanse AS	Oslo	18 %	10 803	10 801	-	-	10 801	-
Boligbyggelagens Partner AS	Oslo	15 %	3 964	3 963	-	-	3 963	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20 %	-	57	-57	-	-	-
NBBL	Oslo	-	75	75	-	-	75	-
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo	-	182	182	-	-	182	-
Lillehammer Handelstandsforening	Lillehammer	-	5	5	-	-	5	-
Sandefjord Vår By AS	Sandefjord	-	-	-	-	-	-	-
Furuset Boligstiftelse	Askim	-	-	-	-	-	-	-
Forbrukersamvirket BA	Oslo	-	-	-	-	-	-	-
Skårli borettslag	Lillehammer	-	2	2	-	-	2	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn	-	1	1	-	-	1	-
Multinett AS	Oslo	2 %	-	-	-	-	-	-
Lillehammer Sentrum Drift AS	Lillehammer	2 %	-	-	-	-	-	-
Nordisk Eiendomsinvest AS	Oslo	6 %	-	-	-	-	-	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim	-	10	10	-	-	10	-
Sum morselskap			342 634	138 804	2 134	1 959	142 897	205 559

NOTE 8: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER 2/2

(tall i hele tusen)

Selskap eiet av morselskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Anskaffelseskost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper eid av datterselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Sørenga Utvikling KS/AS	Oslo	23%/26 %	16 551	8 858	-	347	9 205	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	3 489	-	-	3 489	-
Lørenvengen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	8 116	3 645	-2 034	9 727	-
Lørenvengen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	3 301	-	-10	3 291	-
Lørenveien 51 AS	Oslo	30 %	-	-	-1 580	-1 344	-2 924	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	2 614	-1 000	-807	807	523
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30 %	-	-144	144	-	-	-
Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Indre Havneby AS	Horten	3 %	10	10	-	-	10	-
Ski Panorama Utbygging AS	Ski	15 %	6 783	-	6 783	-	6 783	-
Blåbærveien Grendehus	Ski	-	100	100	-	-	100	-
Sum tilknyttet selskap eid av datterselskaper			48 226	26 345	7 992	-3 848	30 487	523
Sum konsern			390 859	164 935	10 126	-1 890	173 452	206 082

Ikke tilknyttede selskaper er ikke tatt med da de anses som uvesentlige eller i midlertidig eie. Merverdier utover egenkapital er knyttet til prosjekttomter. Merverdier avskrives etter fullføringsgrad. Investeringen i Brekkeveien Bolig 5 AS er nedskrevet med 615 000 kroner i selskapsregnskapet.

NOTE 9: EGENKAPITAL OG FORTSATT DRIFT

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2018	32 884	9 686	467 981	510 551
Årets resultat	-	-	74 782	74 782
Avsetning til bomiljøfondet	-	4 408	-4 408	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 240	-	-4 240
Ny andelskapital	1 856	-	-	1 856
Andre endringer	-	-	1 343	1 343
Egenkapital 31. desember 2019	34 740	9 854	539 697	584 291

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31. desember 2018	32 884	9 686	787 606	14 867	845 043
Korreksjon tidligere års feil*	-	-	-27 728	-	-27 729
Egenkapital 1. januar 2019	32 884	9 686	759 878	14 867	817 314
Årets resultat	-	-	79 278	-	79 278
Endring minoritetsinteresse	-	-	14 522	-14 522	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	4 408	-4 408	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 240	-	-	-4 240
Ny andelskapital	1 856	-	-	-	1 856
Egenkapital 31. desember 2019	34 740	9 854	849 270	345	894 208

*Korreksjon er knyttet til resultatandel for tilknyttet selskap, nedskrivninger og skatt i datterselskap

Utbruddet av Covid-19 viruset (korona) medfører drastiske tiltak både i Norge og i store deler av verden. Dessuten rammer kraftig fall i oljeprisen norsk økonomi. Det har vært store verdifall på børsene, det er usikkerhet i kredittmarkeder, boligkjøpere avventer situasjonen med videre. Det er vanskelig å tro annet enn at dette vil påvirke Usbl og de fleste norske virksomheter i større eller mindre grad, og trolig i lang tid fremover. Usbl har i 2020 etter balansedagens slutt, opplevd verdifall på finansielle plasseringer og våre operative virksomhetsområder kan bli berørt. Det er derimot vanskelig å anslå estimater på de finansielle følgene av hendelsen. Dog har Usbl, som beskrevet i beretningen, en solid finansiell stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

NOTE 10: SKATT 1/2

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2019	2018	
Resultat før skatter	77 994	10 029	
Endring i midlertidige forskjeller	-18 924	-4 076	
Permanente forskjeller	-87 874	-12 567	
Mottatt konsernbidrag	11 276	6 615	
Skattepliktig inntekt	-17 529	0	
Herav 22 % betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skattefordel	295	1 479	
Formueskatt	2 403	2 307	
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	5	-1 846	
For lite avsatt skatt tidligere år	508	3 183	
Skattekostnad	3 212	5 124	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	3 212	5 122	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 % / 23 %) av resultat før skatt	17 159	2 307	
Avvik	-13 947	2 816	
Avviket forklares med:			
Differanse utsatt skatt 22 %/22 %	-	542	
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	513	1 337	
Skatt på innfusjonert fremførbart skattemessig underskudd	-12	-	
Skatt på permanente forskjeller (eksklusive konsernbidrag)	-16 852	-1 369	
Formuesskatt	2 403	2 307	
Sum forklaring	-13 947	2 816	
Midlertidige forskjeller	2019	2018	Endring
Driftsmidler	-9 388	-8 651	737
Varelager	-4 976	-3 195	1 781
Fordringer	-835	-11 431	-10 596
Gevinst og tapskonto	7 913	3 832	-4 081
Regnskapsmessige avsetninger	-16	-3 840	-3 825
Pensjon	-27 934	-30 900	-2 965
Endring i forskjeller som følge av endret ligning 2018	-	24	24
Sum midlertidige forskjeller	-35 236	-54 161	-18 924
Fremførbart skattemessig underskudd	-17 582	-	17 582
Sum netto negative forskjeller	-52 818	-54 161	-1 343
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-35 236	-54 161	18 924
Fremførbart skattemessig underskudd	-17 582	-	-17 582
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-52 818	-54 161	1 343
Utsatt skatt/skattefordel 22 % / 22 %	-11 620	-11 915	295
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-
Netto resultatført endring i utsatt skatt/skattefordel			295

NOTE 10: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2019	2018
Resultat før skatter	88 947	49 775
Endring midlertidige forskjeller	-37 684	-49 695
Permanente forskjeller	-52 585	13 359
Benyttet fremførbart underskudd	-14 736	-
Underskudd konsernenheter som ikke påvirker betalbar skatt i konsern	17 806	-
Sum grunnlag for betalbar skatt	1 747	13 439
Betalbar skatt (22 % / 23 %)	384	3 091
Endring utsatt skattefordel (netto)	5 123	9 466
Andre endringer	1 221	1 357
Formueskatt Boligbyggelaget USBL	2 403	2 303
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	-77	-
For lite avsatt skatt tidligere år	615	6 408
Skattekostnad	9 669	22 625
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	9 669	22 625
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 % / 23 %) av resultat før skatt	19 568	11 448
Avvik	-9 899	11 177

Avviket forklares med:

Differanse utsatt skatt 22 % / 22 %	-	-1 129
Skatt på permanente forskjeller (eks. konsernbidrag)	-9 088	3 073
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-3 242	-
Formueskatt Boligbyggelaget USBL	2 403	2 303
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	-77	-
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	615	6 408
Andre forskjeller	-510	522
Sum forklaring	-9 899	11 177

Midlertidige forskjeller	2019	2018	Endring
Driftsmidler	116 355	117 839	1 484
Varelager	183 371	160 776	-22 595
Fordringer	-2 007	-12 515	-10 508
Gevinst og tapskonto	29 703	31 070	1 367
Regnskapsmessige avsetninger	-2 230	-6 346	-4 116
Pensjon	-27 934	-30 900	-2 965
Endring i forskjeller som følge av endret ligning 2018	-	-350	-350
Sum midlertidige forskjeller	297 259	259 575	-37 684
Fremførbart skattemessig underskudd	-17 806	-14 736	3 069
Sum netto negative forskjeller	279 453	244 838	-34 615
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	297 259	259 575	-37 684
Fremførbart skattemessig underskudd	-17 806	-14 736	3 069
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-124 300	-124 300	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	155 153	120 538	-34 615
Utsatt skatt/skattefordel 22 % / 22 %	34 134	26 518	-7 615
Korrigerings utsatt skatteeffekt grunnet inntektsføring mottaker	-	1 455	1 455
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	3 920	-
Skatteeffekt interngevinst tomter	-	1 271	1 271
Skatt på konsernbidrag	-2 481	-	2 481
Andre forskjeller	-	-2 715	-2 715
Netto resultatført endring i utsatt skatt/skattefordel	35 573	30 450	-5 123

NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	Usbl 31.12.2019	Usbl herav forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2018	Konsern 31.12.2019	Konsern herav forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2018
Pantelån	293 000	-	393 000	406 577	-	647 182
Lån i Husbanken	-	-	-	203 972	189 235	219 167
Annen langsiktig gjeld	37 467	-	40 884	169 235	-	42 839
Sum	330 467	-	433 884	779 783	189 235	909 188

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, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 781 417 352 kroner.

NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2019	2018
Gjeld til boligselskap	1 528 413	1 458 852

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

NOTE 13: FINANSINVESTERINGER OG BANKINNSKUDD

(tall i hele tusen)

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

Usbl morselskap	Bokført 2019	Bokført 2018	Kostpris 2019	Kostpris 2018
Pengemarkedsfond	188 007	190 277	188 604	191 117
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 006 820	889 195	1 006 924	911 121
Aksje- og hedgefond	210 506	172 160	133 192	125 585
Annet	549	671	549	671
Sum finansinvesteringer	1 405 882	1 252 303	1 329 268	1 228 494

	Usbl 2019	Usbl 2018	Konsern 2019	Konsern 2018
Bankkonti	222 939	455 934	227 163	463 084
Sum bankinnskudd	222 939	455 934	227 163	463 084

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

(tall i hele tusen)

Porteføljens resultatførte verdiendring	2019	2018
Urealiserte gevinster	60 326	783
Urealiserte tap	345	28 442
Resultat	59 981	-27 659

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

NOTE 14: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	2019		2018	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	286 891	-	370 683	-
Annen kortsiktig gjeld	35 864	72 830	40 445	132 298
Sum annen gjeld	322 755	72 830	411 128	132 298

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til feriepenger, provisjoner og bonus samt påløpte kostnader. Utover dette, kan hverken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelser som ikke er bokført.

NOTE 15: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Morselskapet har en ubenyttet kassekreditt på 70 000 000 kroner. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for 1 818 784 298 kroner hvorav 1 700 000 000 kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 3 930 719 000 kroner. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på 616 568 563 kroner, hvorav 119 346 563 kroner er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl.

NOTE 16: LEIEAVTALER

(tall i hele tusen)

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	8 451	2025
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	847	2020
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 084	2023

I avtale med Torvet 6A AS har Usbl en opsjon på leie i ytterligere fem år, men tilsvarende opsjon er ytterligere tre år i avtale med Idretteveien 9 AS.

NOTE 17: FUSJONER OG FISJONER**Morselskap**

Boligbyggelaget Usbl har fusjonert med det heleide datterselskapet Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS. Fusjonen er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datter fusjon, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at det overdragende selskapet var heleid datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

Konsernet for øvrig

Tunveien Eiendom AS, et tilknyttet selskap til Boligbyggelaget Usbl, har skilt ut fire tomter kalt Tunkvartalet. Fisjonen er gjennomført som en fisjon med nystiftelse i samsvar med aksjeloven kapittel 14. Tunkvartalet Tomt 1 AS, Tunkvartalet Tomt 2, Tunkvartalet Tomt 3 AS og Tunkvartalet Tomt 4 AS ble stiftet ved fisjonenes ikrafttredelse. I løpet av 2019 ble disse fire selskapene solgt til fire nystiftede borettslag og deretter fusjonert.

Malerhaugveien 15 AS, et heleid datterselskap av Usbl Utbygging AS, har fusjonert ut tomten Malerhaugveien 15. Fisjonen er gjennomført som en fisjon med nystiftelse i samsvar med aksjeloven kapittel 14. Malerhaugveien 15 Boligtomt AS ble stiftet ved fisjonenes ikrafttredelse. I løpet av 2019 ble dette selskapet solgt til et nystiftet borettslag og deretter fusjonert.

NOTE 18: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2019	2018
Salg av tjenester til datterselskap	14 771	14 419
Salg av tomt til datterselskap	0	21 032
Renteinntekter fra datterselskap	1 842	869
Rentekostnad fra datterselskap	3 377	1 387

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

UNDER UTVIKLING

TUNKVARTALET HUS B

Lørenskog
87 leiligheter
Salgsstart 2020





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget Usbl per 31. desember 2019 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Boligbyggelaget Usbl per 31. desember 2019 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 og annen informasjon i årsrapporten, 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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 rettvise 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 andre 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.

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

UNDER BYGGING

SOLHEIMSTUNET III

Lørenskog
56 leiligheter
Ferdigstilles 2020





Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag



2019 markerte starten på en ny strategiperiode. Usbl har kapitalbase til å videreutvikle og styrke organisasjonen ytterligere i årene som kommer. Usbl etterstreber å levere god vekst og lønnsomhet, og digitalisering og bærekraft representerer nye fokusområder. Gjennom god samhandling, økt kundeinnsikt og en forbedringskultur som drives frem av «beste praksis» i alt vi gjør, skal Usbl nå sine mål.

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, for at vi kan fortsette å bygge nye boliger til våre medlemmer og for å utvikle tjenester til 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 ansatte, medlemmer og kunder.

ORGANISASJONEN

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 ulike boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Rådgivning og regnskapstjenester til våre forvaltede selskaper er lokalt forankret og vi er til stede 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 til stede 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 håndverker-tjenester. I samarbeid med et solid nettverk av fagfolk fra ulike bransjer, tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra plenklipping, gartnertjenester, snøbrøyting, avfallshåndtering, garasjehold, ettersyn av tekniske installasjoner som vann-, brann- og ventilasjonsanlegg eller andre tjenester boligselskapene har behov for i hverdagen. Vi har vaktmesteravdelinger i alle geografiske regioner utenom Innlandet. 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 gjennomføring av eierskifter hos Usbl's forvaltede boliger.

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 DNB gir også gode tilbud til medlemmer som skal selge sin bolig.

Usbl's 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 medlems-tilbudene er på ulike måter knyttet til hus og hjem. Usbl har fremforhandlet gode avtaler til sine medlemmer på tjenester på blant annet strøm, forsikring, bank-tjenester og eiendomsmegling. I tillegg har Usbl flere medlemsfordeler relatert til sport og fritid.

Nye Boliger

Nye Boliger ledes av Vera Houck og er organisert i tre tjenestekområder; akquisisjon, boligutvikling og nyboligkunde. 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's 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 prosjekthåndbok 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 av Thomas Dørum. Vår mest sentrale IKT-leverandør er BBL Digital som Usbl eier sammen med de andre boligbyggelagene i Norge. BBL Digital leverer Hårfagrekonseptet, 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'S VERDIBIDRAG

Usbl er en organisasjon som har som mål å gjøre hverdagen enklere for våre kunder og medlemmer gjennom å tilby en helhetlig bo-opplevelse. Usbl's medarbeidere skal 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 hånd-

verkertjenester. 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 tilstreber 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 ble i 2018 sertifisert som Miljøfyrtårn og er medlem av Grønn Byggallianse. I tillegg har Usbl tilsluttet seg veilederne fra Bygg 21 for effektiv og forutsigbarhet i boligutvikling. To boligprosjekter ble i 2019 besluttet å sertifiseres i henhold til Breeam NOR. Breeam er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Breeam-sertifikatet er beviset på høyere kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging, til bruk og oppussing. I årene fremover vil det bli lagt ytterligere vekt på å arbeide mot å bygge klimanøytrale boliger. For etablert bebyggelse vil Usbl arbeide for at drift, fremtidige vedlikehold og utbedringsarbeider, 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 daglig drift i borettslag og sameier er en viktig forutsetning for god trivsel. Vaktmester- og håndverker-tjenester 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 etter boliger er stor, vil denne delen av vår virksomhet ha en viktig samfunns-messig betydning. Presset for å bygge nye boliger er fortsatt til stede selv om markedet det siste året 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 er tilstede 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 borettslag og sameier til å søke om midler til bomiljøtiltak. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, som ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. For 2019 ble det bevilget 4,4 millioner kroner til bomiljøfondet. 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 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 blant beboerne. Klima og bærekraft vil få økt fokus for fondet i årene som kommer.

Sponsing

Usbl legger stor vekt på å være til stede 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 borettslag og sameier.

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. Medarbeidertilfredshet måles årlig og det legges stor vekt på å følge opp innspill som kommer fra medarbeiderne.

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

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

Internkontroll og etiske retningslinjer

Usbl er avhengig av god kvalitet på våre tjenester. Derfor er kvalitetsarbeidet innenfor alle våre avdelinger samlet i et felles arkiv med krav til årlig evaluering. Avdelingene 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 og selskapet har rutiner for varsling.

UNDER UTVIKLING

MARILØKKA
Sandefjord
10 leiligheter
Salgsstart 2020



Layout: Usbl InHouse / Foto: Kimm Saatvedt, CF Wesenberg / 3D-illustrasjoner: EVE Images, 3D Estate, Pixerymedia / Illustrasjoner: Suzie Webb - Creuna / Trykkeri: Gjerholm

