

úsbl

ÁRSBERETNING

2020



Medlemmer i Usbl:

109 131

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

Nøkkeltall for 2020



Nye boliger til salgs
med forkjøpsrett:

380



Brukte boliger til salgs
med forkjøpsrett:

2 709



Utleieboliger:

514



Enheter til forvaltning:

65 240



Antall ansatte i Usbl:

316



Resultat før skatt (millioner):

114,5

Innhold

KAPITTEL		SIDE
1	Høydepunkter 2020	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

2020

MEDLEMSVEKST

I 2020 fikk Usbl inn totalt 7 765 nye medlemmer, og endte på en nettovekst på 5 282 medlemmer for året. Medlemskapet får stadig økt verdi for våre medlemmer, både gjennom nye fordeler, økt bruk av disse og bruk av forkjøpsrett i jakten på drømmeboligen.

KLIMAREISEN SKYTER FART

Usbl tok i 2020 for alvor fatt på sin klimareise og gjennomførte en rekke tiltak. Det ble besluttet at boliger over en viss størrelse utviklet av Usbl minimum skal ha Paris Proof som miljøstempel, og Usbl deltok i pilotprosjekt med utarbeidelse av bærekraftsregnskap for eksisterende boligselskap.

SALG AV NEPTUNE - ØKT KAPITALTILFØRSEL

Etter 3 års eierskap i utviklings-selskapet Neptune Properties AS, valgte Usbl i 2020 å selge sin eierandel på 34% i selskapet. Dette har gitt en betydelig kapitaltilførsel, som gir økt mulighet for investeringer både i drift og utvikling av Usbl, med formål å øke det totale bolig- og tjenestetilbudet til våre kunder.

DIGITAL OMSTILLING

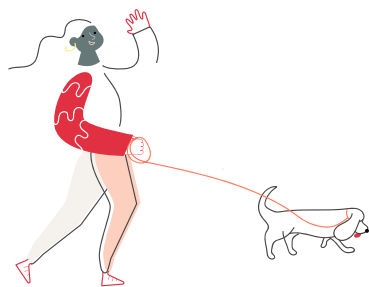
Usbl gjennomførte en brå digital omstilling i hele selskapet som følge av pandemiutbruddet av Covid-19 mars 2020. I løpet av få uker omstilte selskapet seg til en digital hverdag, og la samtidig til rette for digitale løsninger for sine forvaltningskunder. Halvparten av våre kunder tok våren 2020 i bruk ny digital løsning for gjennomføring av generalforsamlinger og årsmøter.

NY ORGANISASJONSSTRUKTUR

For å sikre en mer kundedrevet organisasjon gjennomførte Usbl høsten 2020 en omorganisering. Selskapet gikk bort fra eksisterende virksomhetsområder og organiserte seg etter en verdikjede som i større grad gjenspeiler et økt kunde og markedsfokus.

SOLID RESULTAT

I tillegg til å omstille måten Usbl jobbet på, ble det samtidig innført tiltak for å forbedre lønnsomheten i hele organisasjonen, for å møte de utfordringene som var ventet som følge av pandemien. Selskapet endte med et solid årsresultat på 114,5 millioner kroner.





“

Alt i alt har 2020 vært utfordrende og innholdsrikt, men takket være god dugnadsinnsats blant ansatte og kunder har vi klart å håndtere annerledesåret på en god måte og holdt hjulene i gang.

Annerledesåret

Til tross for alt Covid-19-pandemien har krevd, har vi gjennomført alle planlagte aktiviteter. Det har til tider vært utfordrende. Spesielt omstrukturering og implementering av nye systemer har vært komplisert når vi i store deler av året har vært nødt til å jobbe hjemmefra. I slike prosesser merker vi at selv de beste planer vanskelig kan erstatte all dialog og samhandling som normalt skjer på en arbeidsplass. Konsekvensen har vært at endringene og implementering av disse har tatt lenger tid enn det vi opprinnelig så for oss, men vi skal komme i mål på disse områdene også.

Vi er derfor stolte over å kunne legge frem et årsresultat for 2020 som er på linje med det aller beste organisasjonen har levert i sin 72 år lange historie. Både resultatskapende tiltak og salg av Neptune Properties har bidratt positivt på bunnlinjen. I tillegg har vi hatt god vekst. Ytterligere 5 200 nye enheter til forvaltning er i tråd med budsjett. På medlemssiden har vi hatt solid vekst og Usbl hadde over 109 000 medlemmer ved årsskiftet.

I Usbl er vi veldig opptatt av at kundene våre skal være fornøyd med de produkter og tjenester som vi leverer. Vi gjennomfører derfor årlig undersøkelser som måler vår kundetilfredshet på alle områder. Vi ser at kundene våre fortsatt er tilfreds med oss i 2020. Usbl har hatt en positiv utvikling i kundetilfredsheten, og vi ligger god over snittet sammenlignet med andre bolig-

byggelag. Spesielt vil jeg fremheve vaktmesterne og håndverkerne i Usbl og vårt interne advokatkontor som rangeres som de aller beste i bransjen.

Miljø og klima er viktig i Usbl. Vi har definert vår egen «Klimareise», dette er en reise som vi heldigvis har kunnet fortsette på også i 2020 og vi har kommet betydelig lenger. For å trekke frem noe så har vi åpnet opp for at det kan søkes om midler fra Bomiljøfondet på flere tiltak enn tidligere. Det betyr at det er mulig å søke om en hel rekke bærekraftige tiltak i tillegg til de mer tradisjonelle bomiljøtiltakene. Vi er i gang med å utvikle noe vi kaller bærekraftregnskapet som er et produkt som boligselskapene kan benytte for å sørge for at kommende tiltak øker deres bærekraft. «BUA i borettslag og sameier», er en ordning som er blitt vesentlig mer populær og den etableres på 2 av våre boligprosjekter som skal legges ut for salg i 2021. Det er en ordning for deling av sports- og fritidsutstyr. Den er også tilgjengelig for lag som forvaltes av Usbl. Borettslag og sameier som sørger for å få på plass BUA vil bidra til at beboerne får flere fordeler knyttet opp mot hjemmet sitt, og dermed får en merverdi ved å være kunde av Usbl.

Alt i alt har 2020 vært utfordrende og innholdsrikt, men takket være god dugnadsinnsats blant ansatte og kunder har vi klart å håndtere annerledesåret på en god måte og holdt hjulene i gang.

Oslo 18. mars 2021



Johan Bruun
Adm. dir

UNDER UTVIKLING

NR. 15 MALERHAUGVEIEN
Oslo, Ensjø
86 leiligheter
Salgsstart 2020



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 håndverkertjenester.

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

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2020 har det vært vekst og et positivt resultat i virksomheten. Veksten har vært god både når det gjelder nye forvaltningskunder og nye medlemmer, til tross for et annerledes år. Våren var preget av Covid-19 tiltak og salgsstarter ble utsatt. Aktiviteten inn mot sommeren tok seg opp i flere forretningsområder og ved slutten av året var risikonivået akseptabelt med få usolgte ferdigstilte leiligheter.

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. Etiske 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. Det ble i 2020 bevilget 5,8 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 midlet 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.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Usbl har et bredt spekter av produkter og tjenester som henvender seg både til medlemmer, beboere, boligkjøpere og styret i borettslag og sameier. Virksomheten ble omorganisert i 2020 for å bedre betjene felles kunde. Organisering av tjenesteområdene i fire enheter vil sikre leveranse av helhetlig bo-opplevelse:

- Kunde og Marked har ansvaret for Usbl's kundefront, og inkluderer salg og markedsføring til samtlige kunder. Enheten har også leveranseansvar for forretningsførsel til Usbl's forvaltede boligselskap.
- Bolig- og Prosjektutvikling inneholder boligutvikling og akkvisisjon av nyboligprosjekter og utleieboliger. Enheten leverer også bygge- og prosjektledelse for eksisterende boligselskap og nybygg.
- Eiendomsdrift og serviceleveranser består av vaktmestertjenester, regnskapstjenester, utleievirksomheten, eierskifte og forvaltning av egne bygg.
- Kommersiell utvikling jobber på tvers med utvikling av produkter og tjenester. Enheten inneholder Usbl's medlemsprogram og

digital tjenesteutvikling.

Forretningsførsel

Usbl har inngåtte avtaler på forvaltning av ca. 71 000 enheter. Av disse var 65 240 enheter til aktiv forvaltning ved årsskiftet (hvorav 60 919 boliger), fordelt på 1 656 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Usbl har fått inn 2 135 nye enheter til aktiv forvaltning i 2020, hvorav 1 800 av disse var boliger. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2018 og 2019, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2020 var 126 forvaltningskunder med totalt 5 123 enheter. 75 % av forvaltningskundene er ny-etableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmeglere, samt egne Usbl-prosjekter.

Usbl har hatt en solid vekst i nye kontrakter i alle sine regionale områder, og særlig i regionene Oslo, Romerike/Hadeland og Buskerud med henholdsvis nye kontrakter på 1 455, 1 217 og 860 enheter til forvaltning i løpet av 2020.

2020 har i stor grad vært preget av den pågående pandemien, og tjenesteområdet ble sterkt utfordret gjennom en brå omstilling til en digital hverdag. Vårens gjennomføring av årsmøter og generalforsamlinger ble i hovedsak gjennomført digitalt, og Usbl snudde seg raskt for å møte den nye etterspørselen etter løsninger for å gjennomføre dette. Totalt 800 møter ble gjennomført digitalt hos våre kunder, ved hjelp av løsninger tilbudt av Usbl.

Prosjektjenester

Prosjektavdelingen i Usbl benyttes av mange kunder for støtte til rehabiliteringer og vedlikehold, og i 2020 hadde prosjektutvikling en omsetning tilsvarende fjoråret. Ved utgangen av året hadde 193 av Usbl's kunder kjøpt Bevar

Vedlikehold for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging, og 741 av kundene hadde kjøpt Bevar HMS for å ha kontroll på HMS-arbeidet i boligselskapene. Miljøsaneringsanalyse ble etablert og benyttes nå også av mange kunder i forbindelse med sanering og riving i rehabiliteringsarbeider.

I 2020 ble det etablert en egen avdeling spesialisert for nybyggsvirksomhet. Usbl's system for byggelånskontroll er godkjent av de største finansinstitusjonene i Norge og tjenesten leveres både for egne og eksterne prosjekter.

Tiltak og prosedyrer i forbindelse med smittevern har hatt stort fokus siden mars 2020. Det har ikke vært stengt byggeplasser eller stans i drift i arbeid Usbl er involvert i ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse.

Vaktmester- og håndverkertjenester

Vaktmester- og håndverker-virksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. Fra 2019 til 2020 har omsetningen i Boservice økt med 5,4 %. Veksten har i hovedsak vært i Buskerud og Horten. 2020 har vært preget av Covid-19-pandemien også i Boservice, og i løpet av våren måtte selskapet delvis permittere noen ansatte. Arbeidet med utvikling og leveranse av servicetjenester til beboere i Bjørvika fortsetter, og bestilling av servicetjenester gjennom Usbl's nye MinSide var klar til lansering på tampen av året.

Boligbygging

2020 startet forsiktig på salgsfronten, men året tok seg kraftig opp i løpet av første halvår. Alle Usbl's prosjekter nådde budsjetterte forhåndskrav. Ved slutten av året er det seks usolgte ferdigstilte leiligheter i Usbl's prosjekter.

Usbl har hatt salgsstart med godt resultat på Tunkvartalet i Lørenskog og på Mariløkka i Sandefjord hvor bygging er igangsatt.

Usbl eier ved årsskiftet tomter som gir mulighet for over 2 000

boliger i samarbeids- og egenregi-prosjekter (i underkant av 1 600 boliger korrigeret for eierskap). Usbl er i prosess angående flere tomte- og selskapskjøp og har god likviditet for fremtidige eiendomsserv. Det jobbes i henhold til besluttet akkvisisjonsstrategi. Konkurransesituasjonen om de beste tomtene er stadig krevende.

Usbl er involvert i prosjekter der totalt 91 boliger har blitt solgt i 2020. Det ble lagt 94 nye boliger ut for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer i prosjekter hvor Usbl er eneeier eller medeier. I tillegg har Usbl-medlemmer i 2020 blitt tilbudt forkjøpsrett på ytterligere 286 boliger i nye prosjekter som utvikles av andre utbyggere, hvor Usbl skal være forretningsfører.

Usbl måler kundetilfredsheten i alle boligprosjekter. I 2020 oppnådde vi gode resultater for prosjektene som ble ferdigstilt. Disse lå på Lørenskog og i Horten.

Det var 199 boliger under bygging i Usbl ved årsslutt (105 boliger korrigeret for eierskap). Alle byggeplasser har gode rutiner for HMS. Det har ikke forekommet vesentlige personsaker i 2020.

I 2020 ferdigstilte Usbl totalt 132 boliger i heleide prosjekter. Smittevernstiltak har blitt etablert raskt og alle boliger ble overlevert som planlagt. Det har ikke vært stengt byggeplasser eller stans i drift på grunn av Covid-19 i noen pågående prosjekter under bygging.

Tomtene i tomtebanken har forskjellig planstatus og realiserings-tidspunkt. Usbl planlegger flere nye prosjekter som er i forskjellige faser av prosjektutviklingen. I 2020 har det blitt utarbeidet rammesøknader for flere prosjekter som nærmer seg salgsstart. Usbl er godt i gang med sin klimareise og miljømålene i forhold til Paris Proof innarbeides i nybolig-prosjekter.

Medlemmer og medlemsfordeler
I 2020 fikk Usbl totalt 7 765 nye

medlemmer mot 5 910 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 109 131 medlemmer. Det har i 2020 vært en god netto vekst i antall medlemmer, på totalt 5282 medlemmer.

Det legges stor vekt på å ha gode og relevante medlemsfordeler. 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 65 millioner kroner i fordelsprogrammet i 2020, og det ble opptjent 2,9 millioner kroner i bonus som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene har fått via avtalene i fordelsprogrammet. I tillegg har Usbl inngått avtaler på vegne av medlemmene med gode vilkår på forsikring, bank og eiendomsmegling. Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2020 var det forkjøpsrett på 2 709 av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 14 % 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 gjennom digitale nyhetsbrev, nettsider, via sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. I tillegg er Usbl opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av arrangementer som henvender seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre. Usbl har hatt et utvidet samarbeid med forskjellige kulturarrangementer, blant annet Kistefoss, 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 et stipend på 30 000 kroner og gikk i 2020 til trommeslageren Veslemøy Narvesen. Det ble også arrangert en hagekonsert på Ammerud hjemmet som er eid av Usbl Eien-dom av fjorårets vinner av Jazztalentprisen Daniella Reyes

Holmsen i forkant av festivalen.

Usbl kommuniserer 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 2020 fortsatt å jobbe med sine rutiner og har sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til regelverk om GDPR.

Utleievirksomheten

Usbl eier 514 utleieboliger og 7 næringslokaler gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. Dette inkluderer også 60 elevhybler på Lillehammer. Hyblene er i sin helhet leid ut til Norges Toppidrettsgymnas. I næringslokalene inngår Grorud legesenter og Ammerud-lunden sykehjem. I tillegg eier selskapet 119 parkeringsplasser.

Usbl's utleieboliger skal ha god kvalitet og være et godt og sikkert valg for alle som vil leie bolig. Man må være medlem i Usbl for å kunne leie bolig av Usbl. 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 består av økonomi og IKT, HR og administrasjon, 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 316 ansatte (308,5 årsverk). Av disse var 248 ansatt i morselskapet og 68 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 god (24 – 70 år), og gjennomsnittsalderen er 45,5 år. Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Det ble ikke rapportert noen skader i arbeidsforhold i 2020.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 4,7 %, hvorav 2,8 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2019 på 5,9 %). Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 5,2 og 4,3 %.

Usbl driver ikke virksomhet som i nevnverdig 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 en mann.

Usbl's ledergruppe besto ved årsskiftet av fire kvinner og fire menn. Totalt er det 53 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 23 kvinner og 30 menn. Av Usbl-gruppens ansatte er det 47,5 % kvinner og 52,5 % 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 114,5 millioner kroner i 2020, opp fra 88,9 millioner kroner i 2020. Driftsresultatet viste 29 millioner kroner, som er en nedgang på 27 millioner kroner fra

2019 noe som hovedsakelig skyldes færre prosjektrelaterte inntekter for boligutviklingen ettersom færre boliger ble bygget og solgt.

Totale driftsinntekter var 668,6 millioner kroner i 2020, som er en nedgang fra 831,7 millioner kroner i 2019. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter ble redusert med 170,7 millioner kroner til 196,6 millioner kroner. Kjerneområder innen forretningsførsel, medlemsprogram og boligomsetning bidro til å øke inntektene. Salg av utleieleiligheter og annen eiendom medførte at leieinntektene ble redusert med 6,6 millioner kroner til 87,9 millioner kroner.

Driftskostnadene var 639,6 millioner kroner for året, som er en reduksjon med 135,6 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter ble redusert med 145,2 millioner kroner til 190,4 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsreduksjonen omtalt ovenfor. Det er generell god kostnadskontroll i hele Usbl-konsernet.

Resultat fra netto finans ble 85,5 millioner kroner, som er 53,1 millioner kroner høyere enn året før, hovedsakelig som følge av en vesentlig økning i avkastning på finansielle plasseringer sammenlignet med 2019 samt salgsgvinster knyttet til av aksjer og andeler i Neptune Properties, Sørenga Utvikling KS, Sørenga Utvikling AS og Bankløkka Eieningsutvikling AS.

Balanseregnskap konsern

Konsernet hadde ved utgangen av 2020 totale eiendeler på 4 milliarder kroner som er en økning på 0,3 milliarder kroner fra 2019. Finansinvesteringer økte med 319,9 millioner kroner, og konsernet opplevde også en økning i bankinnskudd.

Langsiktig gjeld økte med 256,5 millioner kroner til 1 milliarder kroner, hovedsakelig som følge av refinansiering av kortsiktig rentebærende gjeld i form av byggelån, som ble redusert med 254,7

millioner kroner. Økte innskudd fra forvaltede boligselskaper med 135 millioner og økte avsetninger bidro til at den totale gjelden økte med 176,1 millioner kroner til 3 milliarder kroner.

Med årets disponeringer passerte egenkapitalen i konsernet 1 milliarder kroner ved utgangen av året som representerer en økt egenkapitalandel til 25,3 % i 2020 mot 24,3 % i 2019.

Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på om lag 1,25 milliard kroner ved utgangen av 2020. Verdijustert egenkapital var nærmere 2,3 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 43,2 %.

Regnskap morselskap

Boligbyggelaget Usbl fikk et resultat før skatt på 96,9 millioner kroner i 2020 mot 54,2 millioner kroner i 2019. Resultatet fra driften viser et underskudd på 2,1 millioner kroner mot et positivt driftsresultat på 0,1 millioner kroner året før. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på 93,7 millioner kroner mot 51,0 millioner kroner i 2019.

Driftsinntekter endte på 312,7 millioner kroner som er 6,1 millioner kroner høyere enn i 2019. Inntektsøkningen skyldes i hovedsak salgsgvinster ved eiendom, men også kjerneområder som forretningsførsel, boligomsetning og rådgivningstjenester tilknyttet vedlikehold for boligselskaper, opplevde inntektsøkning.

Driftskostnadene økte med 8,4 millioner kroner til 314,8 millioner kroner primært som følge av flere ansatte og tilhørende økning av personalkostnader. Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet gikk fra 232 i 2019 til 245 i 2020. Morselskapet innførte i likhet med resten av konsernet en tiltakspakke ved utbruddet av Covid-19-pandemien i mars 2020, som har vist seg å være vellykket. I et krevende år har utviklingen vært tilfredsstillende for morselskapet og hele konsernet for øvrig.

Netto resultat fra finansposter økte med 45,0 millioner kroner til 99,0 millioner kroner, hovedsakelig som følge av positiv avkastning fra finansplasseringer.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital: **87 932 927 kroner**

Overføres til bomiljøfond: **5 751 359 kroner**

Balanseregnskap morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2020 eiendeler på 3,5 milliarder kroner som var en økning på 0,7 milliarder kroner fra 2019. Kortsiktige finansinvesteringer økte med 320 millioner kroner i perioden, og konsernet opplevde også en økning i bankinnskudd og finansielle anleggsmidler.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 655,2 millioner kroner ved utgangen av 2020, som tilsvarer en egenkapitalandel på 18,8 % mot 20 % i 2019.

Kontantstrøm og likviditet

Både morselskapet og konsernet har meget sterk netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, henholdsvis på 187,8 millioner kroner og 266,6 millioner kroner, og det henvises til kontantstrømoppstillingene for detaljer.

Den finansielle situasjonen for Usbl er god både i forhold til likviditet og soliditet. Administrasjonen har et godt forhold til bankforbindelse og den finansielle løfteevnen anses som god i tiden framover.

Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2020 på 1,7 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. Instruks setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruks revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2020 var fordelingen 9 % i aksjemarkedet, 56 % i obligasjoner og 35 % i bank og pengemarkedsfond. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale som gir en god spredning av risiko. Rente og kredittisiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen.

Usbl's 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 323,7 millioner kroner inkludert ubenyttet kassekreditt på 150 millioner kroner ved utgangen av 2020. 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

Covid-19-pandemien har medført drastiske tiltak både i Norge og i store deler av verden for å håndtere smittesituasjonen, samt usikkerhet knyttet til økonomi og arbeidsplasser. Usbl er berørt av dette, dog opplever man at utbruddet ikke har betydelig innvirkning på årsregnskapet for 2020. Usbl har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettvise bilde av resultat og stilling pr 31.12.2020.

Oslo, den 18. mars 2021



Ole Revhaug
Styreleder



Per Øivind Skard
Nestleder



Vibecke Hverven
Styremedlem



Liv B. Hansteen
Styremedlem



Hans Arnold Rørholdt
Styremedlem



Stig Tore Engen
Styremedlem



Ingeborg Elin
Kristina Ass Holtten
Styremedlem



Marius Tunstad
Styremedlem



Maren Hofstad Dahl
Styremedlem



Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Johan Bruun
Adm.dir.

INNFLYTTING

SOLHEIMSTUNET TRINN 3
Lørenskog
56 leiligheter



INNFLYTTING

MOSSERØDKROKEN
Sandefjord
4 leiligheter



Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2020	2019		NOTE	2020	2019
312 677	306 539	DRIFTSINNTEKTER		668 596	831 667
312 677	306 539	Sum driftsinntekter	1, 2	668 596	831 667
DRIFTSKOSTNADER					
2 342	7 639	Varekjøp for videresalg		27 335	32 525
238	2 333	Kostnader i prosjekter	1	190 427	335 583
215 746	206 061	Personalkostnader	3	259 311	243 008
4 407	3 604	Avskrivninger og nedskrivninger	4	12 647	10 630
92 083	86 758	Øvrige driftskostnader	3	149 883	153 488
314 816	306 394	Sum driftskostnader		639 604	775 234
-2 139	145	RESULTAT FØR FINANS		28 992	56 434
FINANSPOSTER					
6 090	11 276	Mottatt konsernbidrag		-	-
117 617	106 553	Øvrige finansinntekter	5	119 816	109 568
9 676	-19 779	Resultat fra tilknyttede selskap	6	7 850	-22 283
133 383	98 050	Sum finansinntekter		127 666	87 285
34 360	43 980	Finanskostnader	5	42 192	54 865
34 360	43 980	Sum finanskostnader		42 192	54 865
99 023	54 070	Netto finansposter		85 473	32 420
96 884	54 215	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		114 465	88 854
3 199	3 212	Skattekostnad	7	6 820	9 669
93 684	51 003	ÅRETS RESULTAT		107 645	79 185
93 684	51 003	Overføringer og disponeringer	8	107 645	79 185

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2020	2019	NOTE	2020	2019	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
10 944	11 620	Utsatt skattefordel	7	9 990	15 011
10 944	11 620	Sum immaterielle eiendeler		9 990	15 011
VARIGE DRIFTSMIDLER					
30 391	9 051	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		36 125	34 615
300	300	Tomter		107 478	111 581
12 251	22 814	Annen eiendom		533 408	528 013
42 942	32 165	Sum varige driftsmidler	4	677 011	674 209
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
750 822	575 988	Investering i datterselskap	6	-	-
149 859	319 744	Investering i øvrige aksjer og andeler	6	171 745	356 615
424	453	Pensjonsmidler	3	424	453
62 084	14 389	Langsiktig utlån og fordringer	10	15 982	46
963 189	910 574	Sum finansielle anleggsmidler		188 151	357 115
1 017 074	954 359	Sum anleggsmidler		875 152	1 046 334
OMLØPSMIDLER					
206 158	131 362	Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	797 317	892 336
FORDRINGER					
41 059	23 450	Kundefordringer		57 419	30 562
3 312	18 709	Fordring på konsernselskap	10	-	-
-	15 574	Fordring på tilknyttede selskap	10	6 090	15 574
-	158	Øvrige fordringer på forvaltede selskap		92	158
59 562	33 304	Andre kortsiktige fordringer		39 230	58 120
103 934	91 195	Sum fordringer		102 831	104 414
INVESTERINGER					
1 725 827	1 405 882	Kortsiktige finansinvesteringer	5	1 725 827	1 405 882
1 725 827	1 405 882	Sum investeringer		1 725 827	1 405 882
438 929	222 939	Kontanter og bankinnskudd	5	459 177	227 163
2 474 847	1 851 378	Sum omløpsmidler		3 085 151	2 629 795
3 491 921	2 805 737	SUM EIENDELER		3 960 303	3 676 129

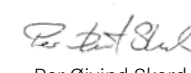
Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

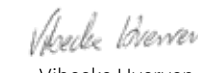
(tall i hele tusen)

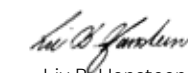
USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2020	2019	NOTE	2020	2019	
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
37 030	34 740	Andelskapital		37 030	34 740
37 030	34 740	Sum innskutt egenkapital		37 030	34 740
OPPTJENT EGENKAPITAL					
13 043	9 854	Bomiljøfond		13 043	9 854
605 130	516 807	Annen egenkapital		952 038	849 176
618 173	526 661	Sum opptjent egenkapital		965 081	859 030
-	-	Minoritetsinteresse		-	345
655 203	561 401	Sum egenkapital	8	1 002 111	894 114
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
27 379	29 533	Pensjonsforpliktelser	3	27 379	29 533
-	-	Utsatt skatt	7	31 574	50 584
27 379	29 533	Avsetning for forpliktelser		58 954	80 116
403 000	293 000	Rentebærende gjeld		827 910	610 548
208 367	37 467	Annen langsiktig gjeld		208 367	169 235
611 367	330 467	Sum langsiktig gjeld	11	1 036 277	779 783
KORTSIKTIG GJELD					
-	-	Byggelån		6 521	261 172
8 860	15 122	Leverandørgjeld		22 054	42 050
2 523	2 403	Betalbare skatter	7	21 497	2 787
25 632	11 728	Skyldige offentlige avgifter		32 275	14 863
1 667 377	1 532 329	Gjeld til forvaltede selskap	12	1 667 377	1 532 329
424 991	286 891	Gjeld til selskap i samme konsern	13	-	-
68 587	35 864	Annen kortsiktig gjeld	13	113 238	68 914
2 197 971	1 884 337	Sum kortsiktig gjeld		1 862 961	1 922 115
2 836 718	2 244 337	Sum gjeld		2 958 192	2 782 015
3 491 921	2 805 737	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 960 303	3 676 129

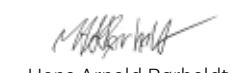
Oslo, den 18. mars 2021


 Ole Revhaug
 Styreleder


 Per Øivind Skard
 Nestleder



 Vibecke Hverven
 Styremedlem



 Liv B. Hansteen
 Styremedlem



 Hans Arnold Rørholdt
 Styremedlem



 Stig Tore Engen
 Styremedlem


 Ingeborg Elin
 Kristina Ass Holten
 Styremedlem


 Marius Tunstad
 Styremedlem


 Maren Hofstad Dahl
 Styremedlem


 Einar Nikolai Havig
 Styremedlem


 Johan Bruun
 Adm.dir.



INNFLYTTING

KAROLINES HAGE
Horten
64 leiligheter



Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2020	2019		2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
96 884	54 215	Resultat før skattekostnad	114 465	88 947
-2 403	-2 816	Periodens betalte skatt	-2 787	-13 841
4 407	3 604	Ordinære avskrivninger	12 647	15 536
-74 796	-54 068	Endring prosjekter	95 018	-243 827
153 497	1 930	Endring gjeld/fordringer konsern	0	0
-17 610	-3 412	Endring kundefordringer	-26 857	6 266
-6 262	3 324	Endring leverandørgjeld	-19 997	-3 491
34 126	-91 479	Endring andre tidsavgrensninger	94 131	3 609
187 844	-88 701	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	266 620	-146 802
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-27 410	-6 895	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-39 288	-18 248
12 468	2 624	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	19 072	10 287
-4 949	51 621	Inn-/utbetalinger fra andre investeringsaktiviteter	184 870	-133
-19 891	47 350	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	164 654	-8 093
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-47 695	-5 740	Endring i utlån	-15 935	46
280 900	-103 417	Opptak/tilbakebetaling av lansiktig gjeld og byggelån	1 843	5 330
135 049	73 477	Endring i gjeld til forvaltede selskap	135 049	69 562
-319 945	-153 579	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-319 945	-153 579
2 290	1 856	Endring andelskapital	2 290	1 856
-2 562	-4 240	Utdeling fra bomiljøfond	-2 562	-4 240
48 037	-191 644	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-199 260	-81 025
215 989	-232 995	Netto endring i likvider i året	232 013	-235 919
215 989	-232 995	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	232 013	-235 919
222 939	455 934	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	227 163	463 084
438 929	222 939	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	459 177	227 163

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 109 000 medlemmer og forvalter 1 650 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, Nittedal, Sandefjord og Ski.

KONSERNREGNSKAP

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, interne gevinster, 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 interngevinst hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsernet.

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.

FINANSINVESTERINGER

Noterte papirer i handelsporteføljen vurderes til markedsverdi ved balanseårets slutt.

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.

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.

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.

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 nominell skattesats lik 22 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjekttomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultat-skatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

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 framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på identifiseringstidspunktet.

Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

Etter gjennomført 1 års erfaring avsettes det 2 promille i garantikostnader utover kjente reklamasjoner. Kostnader som kommer påfølgende år reduserer avsetningen i påfølgende 5 års periode og inntektsfører ev. restavsetning.

AKSJER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAP OG KONSERN

Investeringer 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 for 2020 også i selskapsregnskapet. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet (eierandel i %):

Usbl Utbygging AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Malerhaugveien 15 AS	100 %
Malerhaugveien 15 Borettslag	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Soria Hage Boligtomt AS	100 %
Frysjavaeien 33 C AS	100 %
Glynitveien 39 AS	100 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden (eierandel i %):

Tunveien Eiendom AS	50 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Brekkeveien 5 Bolig AS	50 %
Strandvegen Boligpark AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Klare Finans AS	33 %
Lørenvangen Utbygging AS	30 %
Lørenvangen Utbygging KS	27 %

OFFENTLIGE TILSKUDD

Konsernet har mottatt tilskudd til byggeprosjekter og utleievirksomhet. 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 i tilsvarende tilskuddets løpetid.

PRINSIPPENDRINGER OG SAMMENSTILLINGSTALL

Det er foretatt en endring i prinsippet for resultat fra tilknyttede selskap. Konsernet tar inn resultatandel etter egenkapitalmetoden, og fra regnskapsåret 2020 er også dette prinsippet anvendt for morselskapet. Selskapet mener at prinsippendringen vil medføre en bedre måling og visning av de balanseførte verdiene på investeringene over tid samtidig som man harmonisere regnskapsprinsippet med Usbl-konsernet for øvrig. Både resultat og balanse for 2019 er omregnet for å vise sammenlignbare tallstørrelser, og således er endringen fra fjorårets regnskap for morselskapet som følger:

- 4 000 tNOK i reduserte finansinntekter (utbytte)
- 19 779 tNOK i redusert resultat fra tilknyttede selskap
- 22 890 tNOK i reduserte investeringer i øvrige aksjer og andeler
- 22 890 tNOK i redusert annen egankapital

NOTE 2: DRIFTSINNTEKTER

				(tall i hele tusen)
	Usbl 2020	Usbl 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Leieinntekter	1 978	3 355	87 945	94 507
Medlemskontingenter	26 115	25 887	26 115	25 887
Forretningsførerhonorar	116 405	114 874	113 934	106 593
Inntekter i prosjekter	5 850	-	196 552	367 277
Annen boligomsetning	48 712	44 911	48 712	44 911
Øvrige honorarinntekter	70 347	71 440	114 394	66 891
Gevinst ved salg av eiendeler	5 332	7 949	21 075	13 858
Øvrige driftsinntekter	37 938	38 122	59 869	111 743
Sum	312 677	306 539	668 596	831 667

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge.

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER, PENSJON OG ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER 1/2

				(tall i hele tusen)
	Usbl 2020	Usbl 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Personalkostnader				
Lønn	164 135	160 558	197 002	184 866
Arbeidsgiveravgift	24 839	23 151	29 975	28 216
Pensjonskostnader	9 919	10 224	11 109	11 444
Andre ytelser	16 854	12 127	21 225	18 483
Sum	215 746	206 060	259 311	243 008

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2020 var 245 i Usbl og 304 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til ledende personer	2020	2019
Lønn til administrerende direktør	2 962	2 477
Pensjonskostnader for administrerende direktør	77	77
Andre ytelser til administrerende direktør	112	158
Styret i Usbl	1 546	1 505
Representantskapet i Usbl	377	390
Usbls valgkomité	116	122

Administrerende direktør har avtale om resultatlønn. Utover dette er det ikke spesielle sluttavtaler, opsjoner eller bonus avtaler 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, PENSJON OG ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER 2/2**PENSJON OG PENSJONSFORPLIKTELSER**

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuariemessige 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 opp-tjeningsår, 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 245 personer for morselskapet og 314 personer i konsernet ved utgangen av 2020. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

(tall i hele tusen)

	2020	2019
Innskuddspensjon	9 706	8 087
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	861	587
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	315	769
Resultatført actuarielt tap/gevinst	-562	843
Resultatført effekt ved avkortning/oppgjør	0	-10
Forvaltningskostnader	207	0
Administrasjonskostnader	29	7
Netto pensjonskostnad	851	2 195
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-32 999	-28 353
Ikke resultatført actuarielt tap/gevinst	6 530	-1 239
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse*	-26 469	-29 592

*hvorav pensjonsmidler vises som finansielle anleggsmidler, mens forpliktelser vises som langsiktig gjeld i balansen

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	2,70 %	3,80 %
Forventet lønnsøkning	2,25 %	2,25 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,00 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,00 %	0,50 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør 766 189 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 1 636 875 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 330 547 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 514 177 kroner etter mva-fradrag totalt i konsernet. Andre tjenester består blant annet av bistand ved fisjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	9 320	2025
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 084	2023
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	860	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	487	2024
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	459	2025

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Inventar	IKT-utstyr og programvare	Tomter	Annen eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.20	20 790	15 558	300	36 504	73 152
Tilgang 2020	5 915	19 360	-	2 135	27 410
Avgang 2020	(72)	(552)	-	(14 971)	(15 594)
Anskaffelseskost 31.12.20	26 633	34 366	300	23 669	84 968
Akkumulerte avskrivninger 01.01.20	18 258	9 343	-	13 145	40 747
Avskrivning 2020	1 810	1 784	-	813	4 407
Avgang 2020	(35)	(552)	-	(2 540)	(3 126)
Akkumulerte avskrivning 31.12.20	20 033	10 576	-	11 418	42 027
BOKFØRT VERDI 31.12.20	6 600	23 790	300	12 251	42 942

Usbl Konsern	Biler	Inventar	IKT-utstyr og programvare	Tomter	Annen eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.20	7 881	21 988	16 038	111 581	674 372	831 861
Tilgang 2020	785	9 246	21 100	-	8 157	39 288
Avgang 2020	-178	(510)	(552)	(4 103)	(17 333)	(22 674)
Anskaffelseskost 31.12.20	8 488	30 725	36 587	107 478	665 196	848 474
Akkumulerte avskrivninger 01.01.20	6 115	14 907	9 883	-	131 514	162 419
Avskrivning 2020	557	6 664	2 612	-	2 815	12 647
Avgang 2020	-178	(334)	(552)	-	(2 540)	(3 603)
Akkumulerte avskrivning 31.12.20	6 494	21 237	11 944	-	131 789	171 463
BOKFØRT VERDI 31.12.20	1 994	9 487	24 643	107 478	533 408	677 011

Økonomisk levetid	5 år	5 år	3 år	10 - 80 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært

Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2020 hverken for morselskap eller konsern.

NOTE 5: FINANSINVESTINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Bokført 2020	Bokført 2019	Kostpris 2020	Kostpris 2019
Pengemarkedsfond	340 334	188 007	342 828	188 604
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 184 589	1 006 820	1 168 088	1 006 924
Aksje- og hedgefond	200 904	210 506	126 487	133 192
Annet	-	549	-	549
Sum finansinvesteringer	1 725 827	1 405 882	1 637 403	1 329 268

	Usbl 2020	Usbl 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Bankkonti	438 929	222 939	459 177	227 163
Sum bankinnskudd	438 929	222 939	459 177	227 163

Skattetrekkmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

(tall i hele tusen)

Porteføljens resultatførte verdiendring	2020	2019
Urealiserte gevinster	37 290	60 326
Urealiserte tap	6 386	345
Resultat	30 904	59 981

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

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER 1/2

(tall i hele tusen)

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2020
Datterselskap eiet av morselskapet						
Usbl Eiendom AS	Oslo	1995	100 %	81 543	284 049	22 962
Usbl Boservice AS	Oslo	1996	100 %	2 543	12 705	1 087
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	354 936	467 005	-7 482
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	103 189	13 661	-1 164
Frysjavaen 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 590	5 318	1 285
Glyntveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	176 020	122 625	-1 849
Morselskapets totale investering i datterselskap				750 822	905 364	14 838
Øvrige konsernselskaper						
Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	49 678	16 372	-1 356
Malerhaugveien 15 AS	Oslo	2015	100 %	87 710	18 885	-297
Malerhaugveien Borettslag	Oslo	2019	100 %	430	430	-1
Soria Hage Boligtomt AS	Oslo	2020	100 %	50	44	-6
Totalt for alle konsernselskaper				888 690	941 096	13 177

(tall i hele tusen)									
	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egen- kapital	Resultat 2020
Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden									
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 050	-44	-3 349	(343)	1 446	-87
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	63 446	15 378	-4 249	74 574	60 643	30 755
Brekkeveien 5 Bolig AS	Lysaker	50 %	485	485	-1 495	-469	(1 478)	74	-2 989
Strandvegen Bolig AS	Oslo	50 %	18 285	18 285	-690	-83	17 512	3 354	-1 381
Klare Finans AS	Bodø	33 %	37 686	37 686	4 756	1 439	43 881	118 749	14 377
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap				17 905	-6 711	134 146	184 266	40 675	
Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden									
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	3 491	0	-3 250	241	481	0
Lørenvengen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	9 731	-1 779	-	7 952	45 928	-6 587
Lørenvengen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	2 089	-9	-	2 080	10 836	-30
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	4 367	-39	-	4 328	8 401	-78
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap				16 079	-9 961	148 747	249 912	33 980	
Øvrige selskap									
BBL Datakompetanse AS	Oslo	18 %						14 767	
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %						616	
Øvrige selskaper								330	
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler								15 713	
Øvrige selskaper									
Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %						1 365	
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %						5 920	
Sum for konsernets investering i i øvrige aksjer og andeler								22 998	

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER 2/2

Datterselskapene beskrevet over er innarbeidet i konsernregnskapet. Tilknyttede selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Øvrige selskap er ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden da de anses som uvesentlige eller i midlertidig eie. Stemmeandel tilsvarer eierandel for respektive selskap.

Det er identifisert merverdier for investeringene i Tunveien Eiendom AS og Strandvegen Bolig AS for pr 31. desember 2020 som beløper seg til henholdsvis 44,3 millioner kroner og 16,5 millioner kroner, og avskrivninger av disse verdiene er inkludert i kolonnen for Andre endringer over og kostnadsføres mot resultat i tilknyttede selskap i resultatregnskapet. Samme kolonne inneholder også mottatte utbytter, emisjoner og øvrige kapitalendringer i de tilknyttede selskap.

Boligbyggelaget Usbl fusjonerte i 2020 med de heleide datterselskapene Midtibakken AS og Garanti Eiendomsmeistring Nesodden AS, som ble gjennomført etter reglene om forenklet mor-datter fusjon uten utstedt vederlag. Som følge av at det overdragende selskapet var heleide datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Med tilsvarende effekt er Hunsrød Bolig AS, AS Årvoll Sentrum og Bragernes NS49-53 AS innfusjonert i Usbl Utbygging AS i 2020.

Videre solgte morselskapet sine aksjer i Neptune Properties AS, Garanti Eiendomsmeistring Norge AS, Sørenga Utvikling KS, Sørenga Utvikling AS og Bankløkka Eiendomsutvikling AS i 2020, mens Steinløkka AS ble avvirket.

Nye Torshovbygg AS, et datterselskap av Boligbyggelaget Usbl, har skilt ut tomt kalt Soria Hage. Fisjonen er gjennomført som en fisjon med nystiftelse i samsvar med aksjelovens kapittel 14. Soria Hage Boligtomt AS ble stiftet ved fisjonenes ikrafttredelse. Soria Hage borettslag er etablert som et heleid datterselskap, dog er ikke dette laget innlemmet i konsernregnskapet ettersom det er i midlertidig eie. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten, dog er de for morselskapet som følger:

(tall i hele tusen)

	2020	2019
Salg av tjenester til datterselskap	14 294	14 771
Renteinntekter fra datterselskap	2 670	1 842
Rentekostnad fra datterselskap	1 789	3 377

NOTE 7: SKATT 1/2

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2020	2019
Resultat før skatter	96 884	77 994
Endring i midlertidige forskjeller	8 417	-18 924
Ikke fradragsberettigete kostnader	979	-
Permanente forskjeller	-88 517	-87 874
Bruk av underskudd til fremføring	-11 673	-
Mottatt konsernbidrag	-6 090	11 276
Skattepliktig inntekt	-	-17 529
Herav 22 % betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	676	295
Formueskatt	2 523	2 403
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	-	5
For lite avsatt skatt tidligere år	-	508
Skattekostnad	3 199	3 212
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	3 199	3 212
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	21 314	17 159
Avvik	-18 115	-13 947

Avviket forklares med:

For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-40	513
Skatt på innfusjonert fremførbart skattemessig underskudd	-	-12
Skatt på permanente forskjeller (eksklusive konsernbidrag)	-20 598	-16 852
Formuesskatt	2 523	2 403
Sum forklaring	-18 115	-13 947

Midlertidige forskjeller	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-9 353	-9 388	-36
Varelager	15 707	-4 976	-20 683
Fordringer	-4 728	-835	3 893
Gevinst og tapskonto	15 864	7 913	-7 951
Regnskapsmessige avsetninger	-35 040	-16	35 024
Pensjon	-26 105	-27 934	-1 829
Sum midlertidige forskjeller	-43 654	-35 236	8 418
Fremførbart skattemessig underskudd	-6 090	-17 582	-11 492
Sum netto negative forskjeller	-49 744	-52 818	-3 074
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-43 654	-35 236	-8 418
Fremførbart skattemessig underskudd	-6 090	-17 582	11 492
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-49 744	-52 818	3 074
Utsatt skattefordel	-10 944	-11 620	676
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			676

NOTE 7: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2020	2019
Resultat før skatter	114 465	88 947
Endring midlertidige forskjeller	102 096	-37 684
Ikke fradragsberettigete kostnader	981	-
Permanente forskjeller	-90 557	-52 585
Benyttet fremførbart underskudd	-11 897	-14 736
Underskudd konsernenheter som ikke påvirker betalbar skatt i konsern	64 653	17 806
Sum grunnlag for betalbar skatt	179 741	1 747
Betalbar skatt (22 %)	18 971	384
Endring utsatt skattefordel (netto)	-15 010	5 123
Andre endringer	-	1 221
Formueskatt for morselskapet	2 523	2 403
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	-	-77
For lite avsatt skatt tidligere år	334	615
Skattekostnad	6 820	9 669
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	6 820	9 669
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	25 182	19 568
Avvik	-18 363	-9 899

Avviket forklares med:

Skatt på permanente forskjeller (eks. konsernbidrag)	-19 923	-9 088
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-1 340	-3 242
Formueskatt Boligbyggelaget Usbl	2 523	2 403
Endring i utsatt skattefordel (endring fjorårets ligning)	-	-77
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	334	615
Andre forskjeller	43	-510
Sum forklaring	-18 362	-9 899

Midlertidige forskjeller	2020	2019	Endring
Driftsmidler	114 989	116 355	1 366
Varelager	195 537	183 371	-12 166
Fordringer	-5 880	-2 007	3 873
Gevinst og tapskonto	46 485	29 703	-16 782
Regnskapsmessige avsetninger	-64 418	-2 230	62 188
Pensjon	-26 105	-27 934	-1 829
Sum midlertidige forskjeller	260 609	297 259	36 650
Fremførbart skattemessig underskudd	-64 653	-17 806	46 847
Sum forskjeller	195 956	279 453	83 497
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	260 609	297 259	36 650
Fremførbart skattemessig underskudd	-64 653	-17 806	46 847
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-124 300	-124 300	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	71 656	155 153	83 497
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	15 764	34 134	18 369
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	3 920	3 920	-
Skatt på konsernbidrag	-	-2 481	-2 481
Andre forskjeller	1 900	-	-1 900
Utsatt skatt 22 %	21 584	35 573	13 989
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			13 989

NOTE 8: EGENKAPITAL OG FORTSATT DRIFT

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2019	34 740	9 854	539 697	584 291
Effekt av endring av regnskapsprinsipp, jfr note 1			-22 890	-22 890
Egenkapital 1. januar 2020	34 740	9 854	516 807	561 401
Årets resultat			93 684	93 684
Avsetning til bomiljøfondet		5 751	-5 751	-
Utdeling fra bomiljøfondet		-2 562		-2 562
Ny andelskapital	2 290			2 290
Fusjonseffekt, jfr note 6			390	390
Egenkapital 31. desember 2020	37 030	13 043	605 130	655 203

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31. desember 2019	34 740	9 854	849 270	345	894 209
Effekt av endring av regnskapsprinsipp, jfr note 1			-94		-94
Egenkapital 1. januar 2020	34 740	9 854	849 176	893 770	894 115
Årets resultat			107 645		107 645
Endring minoritetsinteresse				-345	-345
Avsetning til bomiljøfondet		5 751	-5 751		-
Utdeling fra bomiljøfondet		-2 562			-2 562
Ny andelskapital	2 290				2 290
Annen endring			968		968
Egenkapital 31. desember 2020	37 030	13 043	952 038	893 425	1 002 111

Covid-19-pandemien har medført drastiske tiltak både i Norge og i store deler av verden for å håndtere smittesituasjonen samt usikkerhet knyttet til økonomi og arbeidsplasser. Usbl er selvsagt berørt av dette, dog opplever man at utbruddet ikke har betydelig innvirkning på årsregnskapet for 2020. Usbl har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

NOTE 9: LEILIGHETER OG PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2020	Usbl 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Leiligheter for salg	-	1 652	-	3 589
Programvare og IT-systemer under utvikling	-	3 893	-	3 893
Tomter og eiendomsprosjekter under oppføring	206 158	125 817	797 317	884 854
Sum	206 158	131 362	797 317	892 336

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 Anleggs-kontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader. Pr. 31.12.20 har ikke morselskapet eller konsernet noen tapsprosjekter.

NOTE 10: UTLÅN OG FORDRINGER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2020	Usbl 2019	Konsern 2020	Konsern 2019
Langsiktige fordringer konsern:	-	7 434		
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	-	2 446	-	-
Hunnsrud Bolig AS	-	500	-	-
Usbl Utbygging AS	46 103	1 942	-	-
AS Årvoll Sentrum	-	387	-	-
Strandvegen Boligpark AS	4 345	-	4 345	-
Tunveien Eiendom AS	10 773	-	10 773	-
Solsiden Holmestrand AS	261	-	261	-
Bragernes NS49-53 AS	-	9 114	-	-
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	61 481	14 389	15 378	-
Kortsiktige fordringer konsern:	3 312	18 709		
Kortsiktige utlån tilknyttet selskap:				
Tunveien Eiendom AS	-	10 484	-	10 484
Skjærvaveien 44 AS	-	-	6 090	-
Strandvegen Boligpark AS	-	5 090	-	5 090
Sum kortsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	3 312	34 283	6 090	15 574
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	64 793	48 672	21 468	15 574

NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	Usbl 31.12.2020	Usbl herav forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2019	Konsern 31.12.2020	Konsern herav forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2019
Lånetype	Restgjeld		Restgjeld	Restgjeld		Restgjeld
Pantelån	403 000	-	293 000	639 505	131 000	406 577
Lån i Husbanken			-	188 405	171 886	203 972
Annen langsiktig gjeld	208 367		37 467	208 367		169 235
Sum	611 367	-	330 467	1 036 277	302 886	779 784

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. Det er inngått rentebytteavtaler med pålydende 245.000.000 kroner med gjenstående løpetid fra 3-6 år. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 651.910.000 kroner.

NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2020	2019
Boligselskapers skattetrekkmidler	2 517	3 915
Øvrig innskudd fra boligselskaper	1 664 860	1 528 413
Gjeld til forvaltede selskap	1 667 377	1 532 328

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: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

	2020		2019	
	Usbl	Konsern	Usbl	Konsern
Gjeld til konsernselskap	424 991	-	286 891	-
Annen kortsiktig gjeld	68 587	113 238	35 864	72 830
Sum annen gjeld	493 579	113 238	322 755	72 830

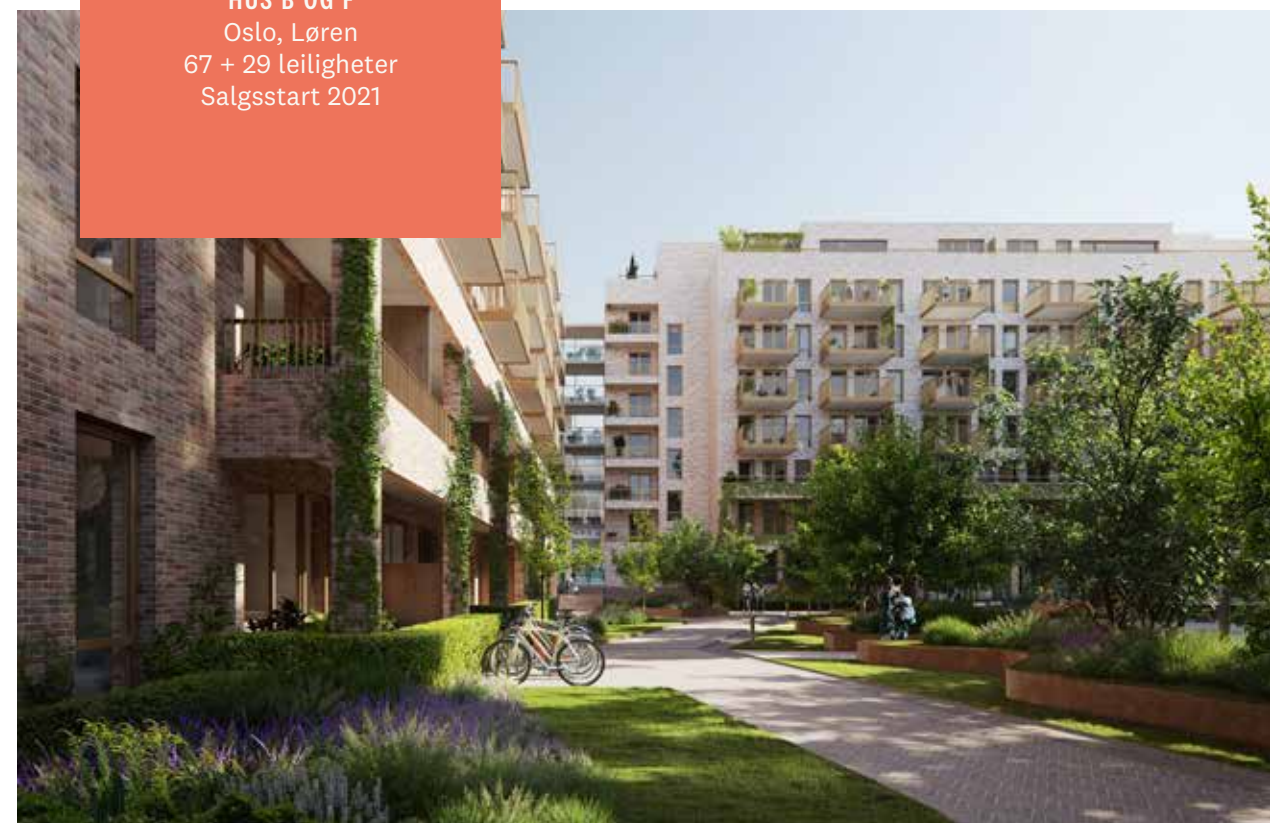
Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til oppgjør for tomte, selskaps -og eiendomskjøp, pågående tvistesaker, feriepenger, provisjoner og bonus samt påløpte kostnader. Utover dette, kan hverken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelser som ikke er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

NOTE 14: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Morselskapet har en ubenyttet kassekreditt på 150 000 000 kroner. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for 2 009 365 503 kroner hvorav 1 840 000 000 kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 3 054 874 000 kroner. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på 475 006 063 kroner, hvorav 36 200 000 kroner er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl.

UNDER UTVIKLING

**GREGERS KVARTAL
HUS B OG F**
Oslo, Løren
67 + 29 leiligheter
Salgsstart 2021

**UNDER UTVIKLING**

SOLBRÅTAN
Lier
30 rekkehus og leiligheter
Salgsstart 2021





SALGSSTART

TUNKVARTALET HUS B
Lørenskog
85 leiligheter





Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag



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

Kunde og Marked

Kunde og marked består av ulike avdelinger og representerer i stor grad Usbl's kundefront. Enheten består av regionledere, teamledere og kundeansvarlige som har et totalansvar for selskapets vekstmål på tvers av Usbl's produkter og tjenester. En vesentlig leveranse som styres fra Kunde og Marked er tjenesten forretningsførsel, som innebærer administrativ og økonomisk bistand og rådgivning til styrer i boligselskap som forvaltes av Usbl. I tillegg består Kunde og Marked av selskapets markedsavdeling, nyboligkunder og kundesenter. Markedsavdelingen har ansvar for alle markedsaktiviteter på tvers av Usbl's tjenesteområder, og er en viktig bidragsyter til at Usbl fremstår enhetlig på tvers av selskapet. Nyboligkunde har ansvar for salg av alle boligprosjekt som Usbl utvikler og kundesenteret håndterer alle henvendelser til Usbl i første linje. Totalt er det 99 personer ansatt i de ulike avdelingene.

Enhetens viktigste fokus er å sikre økt vekst og kundetilfredshet. Det er stort fokus på kurs og opplæring både internt og for våre

kunder, gode rutiner og prosesser for å sikre kvalitet i kundeleveransen, samt å i enda større grad tilby relevante produkter og tjenester til de ulike kundegruppene i Usbl. I 2020 har det vært jobbet med å samle kundeinnsikt samt å segmentere kundene på tvers av selskapet, for å sikre at Usbl fremstår som en relevant tilbyder av helhetlige bo-opplevelser til våre kunder, enten de er medlemmer, beboere eller styrepreranter.

Kundeundersøkelsene Usbl har gjennomført i 2020 viser at Usbl ligger godt over bransjesnitt på tilfredshet hos våre kunder.

Eiendomsdrift og Serviceleveranser

Eiendomsdrift og Serviceleveranser leverer utleie og forvaltning av bolig og næringseiendom som eies av Usbl, vaktmester- og håndverkertjenester, samt regnskaps- og eierskiftetjenester til borettslag og sameier. I tillegg har Eiendomsdrift og Serviceleveranser et særskilt ansvar for prosessforbedringer i hele Usbl gjennom digitale effektiviseringer og robotiseringer.

Utleieboligene til Usbl Eiendom er et godt tilbud til medlemmer i etableringsfasen, eller til andre som ønsker å leie bolig i en periode. De fleste av disse utleiebol-

igene ligger sentralt i Oslo, samt noen i Oslo omegn. Foruten utleie og forvaltning av boligene, forvalter Usbl Eiendom næringslokaler tilknyttet utleieboligene, samt næringslokaler som på sikt skal transformeres til boligprosjekter.

Usbl Boservice utfører både store og små vaktmester- og håndverktjenester. 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.

Regnskapsførsel er en sentral leveranse i Forretningsførselen av borettslag og sameier. Regnskapsavdelingen i Usbl kontrollerer, bokfører og rapporterer regnskap for våre 1 656 kunder, og i 2020 utgjorde den totale kostnadsmassen som ble regnskapsført, 3,3 milliarder. Usbl jobber aktivt med automatisering og robotisering av arbeidsprosessene i samarbeid med Pivotal og andre boligbyggelag. Per utgangen av 2020 var 17 arbeidsprosesser blitt robotisert for regnskapsavdelingen.

Eierskifteavdelingen i Usbl håndterer alle eierskifter for de 65 000 forvaltende boligene. Totalt ble det gjennomført 6 400 eierskifter i 2020, som er en økning på 14 % fra 2019. Av disse eierskiftene ble 14 % tatt på forkjøpsrett av Usbl's medlemmer.

Bolig- og Prosjektutvikling

Bolig- og Prosjektutvikling er organisert i tre tjenesteområder; Akkvisisjon, Boligutvikling og Prosjekt. Vår nybyggervirksomhet er i all hovedsak basert på bygging av boligblokker og rekkehus i ulike varianter i delte- og totalentrepriser. 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 prosjekthåndbok for nye boliger, som inneholder retningslinjer for blant annet rapportering, rutiner og avtaleverk.

Usbl Prosjekt tilbyr 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. Denne bistanden benyttes også i vår egen nybyggervirksomhet.

Kommersiell Utvikling

Kommersiell Utvikling har ansvaret for kommersielle avtaler og partnerskap på tvers av selskapet, medlemsprogrammet og Usbl sitt digitale kundegrensesnitt.

Enheten skal utvikle et attraktivt medlemsprogram og utvikle og implementere nye tjenester og produkter for Styret, beboere i Usbl forvaltede boligselskaper og medlemmer. Enheten har også ansvar for utvikling av Usbl sitt digitale kundegrensesnitt og sørge for at det støtter resten av selskapet og kundene optimalt.

Som medlemsorganisasjon er fordelene vi kan gi våre medlemmer vesentlige. Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen. For-

kjøpsretten 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/Sanden, 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 har mange medlemsfordeler som våre medlemmer kan benytte. Takket være relevante tjenester og tydelig kommunikasjon 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, banktjenester og eiendomsmegling. I tillegg har Usbl flere medlemsfordeler relatert til sport og fritid. Usbl har spesielt fokus på delings-tjenester og andre produkter som forenkler hverdagen til våre medlemmer, styrer og beboere.

Stabsområdene

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

HR og administrasjon jobber sammen med organisasjonen som støtte innen et bredt spekter oppgaver, inkludert personaladministrasjon og kompetansebygging.

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

USBL'S VERDIBIDRAG

Usbl er en organisasjon som har som mål å 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 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 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, begge er planlagt for salg i 2021. 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 2020 tok Usbl enda et steg på sin Klimareise ved å beslutte at nye boligprosjekter over en viss størrelse skal bygges i henhold til Paris Proof. 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 utbedringsarbeid, 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. Initiativ innen bærekraft vil bli enda viktigere i årene som kommer.

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 etter boliger er stor, har denne delen av vår virksomhet en viktig samfunnsmessig betydning. Presset for å bygge nye boliger til stede, spesielt i Oslo og andre områder tett knyttet opp mot Oslo.

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, eller som ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. Usbl mottar mange søknader, og interessen har vært økende de senere årene. For 2020 er det bevilget 5,8 millioner kroner til bomiljøfondet. Usbl har ikke eiere som skal ha utbytte, og gjennom bomiljøfondet har vi en anledning til å gi noe tilbake til våre forvaltede boligselskaper. På den måten styrker og utvikler

vi gode bomiljøer i de enkelte boligselskapene. Bomiljøfondet er et viktig 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. Det er besluttet at ca. 50% av bevilgninger øremerkes tiltak som fremmer klima og bærekraft. Det forventes at slike initiativ vil få økt fokus for boligselskapene i årene som kommer, noe som vil gjenspeiles i søknadene til fondet.

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

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

Utvalgte nye kunder og prosjekter

FORVALTNING
MESNAKVARTALET Lillehammer
Leiligheter 107
Ferdigstilt 2020
Byggherre Smedvig




Foto: Lars Marius Berkevig

FORVALTNING
SENTRUM TERRASSE Nittedal
Leiligheter 75
Ferdigstilt 2020
Byggherre Seltor





USBL PROSJEKT

HØYDEN BORETTSLAG
Tårnåsen

Detaljer
Klimaskall med etterisolering, kledning, vinduer, dører og nye inngangspartier.

Prosjektkostnad
Ca. 19 millioner

FORVALTNING

RØDTVEDT BORETTSLAG
Oslo

Leiligheter
355

Ferdigstilt
1965

USBL PROSJEKT

NAVN BORETTSLAG
Sted

Detaljer
XX

Prosjektkostnad
XX

FORVALTNING

ROOF GARDENS / MYRVOLL TÅRN
Myrvoll

Leiligheter
72

Ferdigstilt
2020

Byggherre
Bolig & Eiendomsutvikling AS



UNDER UTVIKLING

MARITOPPEN
Sandefjord
16 rekkehus
Salgsstart 2020



Layout: Usbl InHouse / Foto: Kimm Saatvedt / 3D-Illustrasjoner: EVE Images, 3D Estate, Pixery media / Illustrasjoner: Suzie Webb - Creuna / Trykkeri: XX

