



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 361 047
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: HAUGESUND BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Inge Heimgård Stueland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		71 670	60 015
Annen driftsinntekt		14 512 073	14 274 122
Sum inntekter		14 583 744	14 334 137
Kostnader			
Varekostnad	1	8 810 354	8 463 561
Annen driftskostnad	2, 1, 7	5 195 558	3 589 950
Sum kostnader		14 005 912	12 053 511
Driftsresultat		577 831	2 280 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 529 175	
Annen finansinntekt		240 088	284 693
Sum finansinntekter		1 769 263	284 693
Annen finanskostnad		56 892	908
Sum finanskostnader		56 892	908
Netto finans		1 712 372	283 785
Ordinært resultat før skattekostnad		2 290 203	2 564 411
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 290 203	2 564 411
Ekstraordinære poster	7		
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	6	198 168	624 289
Årsresultat		2 092 035	1 940 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 092 035	1 940 122
Totalresultat		2 092 035	1 940 122
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	2 092 035	1 940 122
Sum overføringer og disponeringer		2 092 035	1 940 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	332 651	428 620
Sum varige driftsmidler		332 651	428 620
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	391 840	131 660
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 273 050	1 473 050
Andre fordringer	10	10 227 959	19 819 021
Sum finansielle anleggsmidler		11 892 849	21 423 731
Sum anleggsmidler		12 225 500	21 852 350
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	706 517	532 087
Andre fordringer		2 263 448	597 979
Sum fordringer		2 969 965	1 130 065
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	18 321 852	8 557 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 321 852	8 557 511
Sum omløpsmidler		21 291 817	9 687 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		33 517 317	31 539 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	2 522 500	2 250 500
Sum innskutt egenkapital		2 522 500	2 250 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 077 369	25 985 333
Sum opptjent egenkapital		28 077 369	25 985 333
Sum egenkapital		30 599 869	28 235 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		392 937	513 498
Sum avsetninger for forpliktelser		392 937	513 498
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		392 937	513 498
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		497 976	236 882
Betalbar skatt	6	318 729	780 571
Skyldige offentlige avgifter		1 037 695	1 131 903
Annen kortsiktig gjeld	10	670 111	641 239
Sum kortsiktig gjeld		2 524 511	2 790 595
Sum gjeld		2 917 448	3 304 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 517 317	31 539 927



HAUGESUND BOLIGBYGGELAG

STYRETS ÅRSBERETNING 2018





Siste ordinære generalforsamling ble avholdt den 6. juni 2018, og HAUBOs styre har i perioden bestått av;

Styret:

Leder:	Kristine Strønstad	Ikke boende
Medlemmer:	Oddvar Litland	Ikke boende – Sameiet Spannalja Panorama
	Solfrid Myhre	Boende – Søre Skeisvann BRL
	Arne Martin Nygaard	Boende – Moksheim Brygge BRL
	Eli S. Severinsen	Ansattes representant
Varamedlemmer:	1. Modgunn Brynjelsen	Boende – Ramsdalen BRL 2
	2. Narve Kallevik	Ikke boende – Sameiet Beverskaret Terrasse 2
	3. Annette Einarsen	Ansattes representant

Valgkomite:	1. Svein Skrunes
	2. Rolf Erik Svanberg
	3. Eli S. Severinsen

Varamedlem Annette Einarsen

I beretningsperioden har det vært avholdt 5 styremøter. I tillegg har administrasjonen hatt nær kontakt med styreleder og andre styremedlemmer i enkeltsaker.

Administrasjon

Administrasjonen hadde ved årets utgang 8 ansatte som representerer 8 årsverk. Virksomheten drives i Haugesund Kommune.

Kompetanseoppbygging

Utvikling innenfor boligbyggelagsvirksomheten medfører stadig nye krav til kunnskap og kompetanse. HAUBO legger derfor betydelig vekt på kompetanseoppbygging. Ansatte deltar derfor jevnlig på kurs i regi av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Rehabilitering og vedlikehold

Borettslagenes generalforsamlinger og regnskap viser at boligselskapene HAUBO forvalter har stort fokus på å holde boligene godt vedlikeholdt. Det er også stor forståelse blant beboere for at dette koster, og at utgifter må dekkes inn gjennom felleskostnader.

Forvaltningsvirksomheten

Ved utgangen av 2018 var HAUBO forretningsfører for 139 boligselskaper, en økning på 9 stk, noe styret er tilfreds med.

HAUBO hadde pr. 31.12.18 et antall på 5.263 medlemmer, dette er en netto økning i antall medlemmer på 413 stk. i løpet av året.



Ved årsskiftet hadde HAUBO til forvaltning 4.360 leiligheter fordelt på 72 borettslag, 7 boligaksjeselskaper, 2 boligstiftelser og 58 sameier.

Vi arbeider aktivt for å opprettholde god kontakt med boligselskapenes styrer og deltar i nærmest samtlige boligselskaps ordinære og ekstraordinære årsmøter. I løpet av høsten inviteres boligselskapene til å drøfte boligselskapenes budsjett enten i møter eller pr. telefon. I tillegg gir vi gjennom året råd til boligselskapenes styrer i store og små saker.

Styrearbeid i boligselskap er et vidtomfattende tema. Det er derfor viktig at HAUBOs administrasjon har den spisskompetanse som skal til for å gi gode råd i de enkelte saker. Administrasjonen deltar derfor på en rekke kurs, hovedsakelig arrangert av NBBL.

Representanter for administrasjonen deltar også gjennom året i en rekke styremøter og ekstraordinære årsmøter for å bidra med råd og støtte.

I 2018 ble det gjennomført flere tillitsmannsseminarer for boligselskapene. Det ble også arrangert en mer sosial sammenkomst, noe som ble tatt godt i mot. HAUBO har som ambisjon å invitere boligselskapene til tillitsmannsseminarer og også sosiale sammenkomster også i løpet av 2019.

Digitalisering

Det er stort fokus på «digitalisering» i samfunnet generelt. HAUBO vil bli påvirket av dette i årene som kommer. Vår hovedleverandør på datatjenester, BBL Digital, har lagt et løp for automatiserte prosesser som ble påbegynt i 2018. Det er mange gevinster ved automatisering/digitalisering, bl.a. spart arbeidstid, lavere kostnader, ofte bedre kvalitet på repetitive oppgaver, bedre fordeling av kapasitetsbelastning, økt effektivitet og prosesseffektivisering.

Disse forholdene medfører at HAUBO ved å være villig til å utsette organisasjonen for digitalisering kan utføre arbeidet mer effektivt og forhåpentlig med mindre feilprosent. Dette vil igjen legge forholdene til rette for at vi kan ta i mot enda flere boligselskap som forvaltningskunder med en begrenset økning i antall ansatte.

HAUBO digitaliserte deler av gjennomføringen av årsmøtene i 2018, bl.a. ved hjelp av elektronisk signering av protokoller.

Digitaliseringen i HAUBO har blitt lagt merke til i lokalmiljøet. HAUBO var derfor innleder på Deloitte's Årsoppgjørsmiddag i 2018 rundt temaet digitalisering og robotisering i regnskapsførsel.

Økonomi i boligselskapene

Boligselskapene HAUBO forvalter har jevnt over en stabil og god økonomi.

I 2018 har HAUBO/BBL Finans på vegne av boligselskapene sendt 41 begjæringer om tvangssalg til Haugaland Tingrett pga. betalingsmislighold, en økning på 7 stk. 10 tvangssalg ble gjennomført mot 5 i 2017.



Tallene når det gjelder mislighold, viser at HAUBOs/BBL Finans' systemer for innkreving av felleskostnader fungerer tilfredsstillende. Økningen kan også forklares med bakgrunn i den betydelige veksten i antall leiligheter HAUBO har under forvaltning.

Vi har ved å ha overlatt disse oppgavene til BBL Finans fått bedre kapasitet til vår hovedoppgave, som er rådgivning og forvaltning for styrene i boligselskapene. Samtidig ble ordningen Garanterte Felleskostnader for tilknyttede borettslag lansert. Garanterte Felleskostnader gjør at de tilknyttede borettslagene får innbetalt de felleskostnader som er utfakturert, uavhengig av om alle beboerne har betalt eller ikke.

I tillegg til sikkerhet i form av legalpant i boligen, er de fleste borettslagene sikret gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS mot tap på felleskostnader. Risikoen er derfor liten for at en andelseiers manglende betaling får konsekvenser for øvrige andelseiere i borettslaget.

Nye prosjekter

HAUBO har ihht til lagets vedtekter en ambisjon om å bli en viktig aktør innen boligbygging på Haugalandet.

HAUBO har i 2018 overlevert 16 leiligheter i Kvala Borettslag på taket av Kvalasenteret.

I 2018 inngikk HAUBO også avtale om kjøp av «Brannstasjonstomten», samt «Sentrumskirken», like ved Byparken. På disse tomtene planlegges det henholdsvis 27 og 17 leiligheter. I tillegg er det planlagt at Haugesund barne- og ungdomsteater etablerer seg i 1. etg. i prosjektet ved Byparken.

HAUBO inngikk også avtale med A. Utvik AS om å delta med en eierandel i deres prosjekt Hollenderhaugen Amfi Borettslag, hvor det kommer 20 leiligheter.

Disse prosjektene vil gi våre medlemmer tilgang til 64 leiligheter i borettslag som blir tilknyttet HAUBO.

Samarbeidspartnere

Det er avgjørende for HAUBO å ha et godt forhold til alle utbyggere på Haugalandet. Vi har jobbet aktivt mot de største utbyggerne for å ivareta dette, og har således inngått forpliktende samarbeidsavtaler med bl.a. A. Utvik AS og Odd Hansen AS.

Medlemsfordeler

HAUBO er en medlemsorganisasjon hvor medlemmene skal være i fokus. Den viktigste fordelene for ikke-boende medlemmer er fremdeles forkjøpsretten ved omsetning av både nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag.

For de boende medlemmene og for boligselskapene, er det viktig at vi benytter vår tyngde i markedet til å fremforhandle gunstige avtaler som reduserer den enkeltes utgifter.

Fordelskortet gir flere medlemsfordeler, særlig knyttet til det å bo. HAUBO har ambisjoner om å utvikle fordelskortet til å gjelde flere lokale fordelsavtaler, og vi inngikk i 2017 avtale med Vaglid AS. HAUBO inngikk avtaler med flere lokale bedrifter i 2018.



Den viktigste medlemsfordelen er imidlertid kjøp av leiligheter på forkjøpsrett, og der har HAUBO nå, som nevnt, igangsatt flere prosjektere for å dekke dette behovet.

Informasjonsarbeid

I 2018 har HAUBO fortsatt samarbeidet med en rekke boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Fordelen for HAUBO er at vi bare har ansvaret for de lokale sidene i tillegg til leder, mens oppdragsgiver tar seg av det generelle innholdet.

I 2018 ble nettsidene reetablert og redesignet. Dette synes å ha blitt tatt godt i mot. Nettsidene er nå mer oversiktlige og tilgjengelige for våre brukere. Vi endret også logoen noe, hvor «HAUBO» er flyttet til høyre for Hus-logoen, slik at navnet «HAUBO» får en mer fremtredende plassering.

Likestilling

Styret i HAUBO har bestått av 5 medlemmer, hvorav 3 er kvinner og 2 er menn. I administrasjonen er det en overvekt av kvinner, men HAUBO er opptatt av å ha en jevn fordeling mellom kvinner og menn i styrende organer og i administrasjonen.

Regnskap

HAUBOs driftsinntekter for 2018 ble på kr. 14.583.744 som er kr. 249.607 høyere enn i 2017. Den største driftsinntekten er forretningsførerhonorar som har øket noe til tross for en reduksjon i honorar fra de største boligselskapene, samt fra boligselskap som er etablert av A. Utvik AS og Odd Hansen AS. Driftskostnadene var i 2018 på kr. 14.005.912 som er kr. 1.952.401 høyere enn i 2017. Dette skyldes hovedsakelig høyere markedsføringskostnader, herunder også redesignede nettider. Regnskapet etter skattekostnad viser et årsoverskudd på kr. 2.092.035 som foreslås tillagt annen egenkapital.

Den samlede egenkapital blir da kr. 30.599.869 som er fordelt som følger:

Innskutt egenkapital:	2.522.500
Opptjent egenkapital:	28.077.369

Styret er ikke kjent med forhold som skulle få spesielle konsekvenser for HAUBOs drift og resultat i 2018. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift.

Sluttord

2018 var et år med stor aktivitet i HAUBO. En økning av kundemassen på nær 40% de siste 3 årene krever betydelige ressurser, spesielt på forvaltningssiden.

God økonomi er ikke et mål i seg selv, men er et viktig middel for å kunne nå målet som er å være en viktig aktør innen boligbygging på Haugalandet.

Flere aktører, økt konkurranse samt endrede vaner, spesielt hva gjelder digitalisering preger markedet rundt regnskapsførsel. Dette understreker viktigheten av å kontinuerlig utvikle HAUBO i tråd med krav og forventninger fra våre kunder. Det er derfor hyggelig å registrere at så mange aktører ser på HAUBO som en attraktiv samarbeidspartner. HAUBO har som ambisjon å være den foretrukne leverandøren av forretningsførsel for boligselskap på Haugalandet.



Arbeidsmiljøet i bedriften oppfattes som stabilt og positivt. Sykefraværet i 2018 var på 1,5%.

Boligbyggelaget har ingen virksomhet som forurensar det ytre miljøet, utover det som er normalt for den type virksomhet boligbyggelaget driver.

Haugesund, 29. april 2019


Eli S. Severinsen


Kristine Strønstad
Styreleder


Oddvar Litland


Arne Martin Nygård


Solfrid Myhre



Haubo

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2018	2017
	Tegningsavgift	71 670	60 015
	Medlemskontingent	982 500	1 003 400
	Forretningsførerhonorar	8 397 988	7 996 527
	Provisjon og honorar boligomsetn.gebyrer	3 483 954	3 811 239
	Andre inntekter	1 647 631	1 462 957
	Sum driftsinntekter	14 583 744	14 334 137
1	Lønnskostnader mm.	8 810 354	8 463 561
2	Ordinære avskrivninger	95 969	125 451
1, 7	Andre driftskostnader	5 099 589	3 464 499
	Sum driftskostnader	14 005 912	12 053 511
	Driftsresultat	577 831	2 280 626
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Inntekt på investering i datterselskap	1 529 175	0
	Finansinntekter	240 088	284 693
	Finanskostnader	56 892	908
	Resultat av finansposter	1 712 372	283 785
	Ordinært resultat før skattekostnad	2 290 203	2 564 411
6	Skattekostnad	198 168	624 289
	Årsresultat	2 092 035	1 940 122
	Overføringer		
5	Avsatt til annen egenkapital	2 092 035	1 940 122
	Sum overføringer	2 092 035	1 940 122



Haubo

Balanse

Note	EIENDELER	2018	2017
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
2	Inventar og kontormaskiner	332 651	428 620
	Sum varige driftsmidler	332 651	428 620
	Finansielle driftsmidler		
9	Investeringer i datterselskap	391 840	131 660
3	Aksjer og andeler	1 273 050	1 473 050
10	Fordring på selskap i samme konsern	10 227 959	19 819 021
	Sum finansielle anleggsmidler	11 892 849	21 423 731
	Sum anleggsmidler	12 225 500	21 852 350
	Omløpsmidler		
4	Kundefordringer	706 517	532 087
	Andre kortsiktige fordringer	2 263 448	597 979
8	Kasse/bank	18 321 852	8 557 511
	Sum omløpsmidler	21 291 817	9 687 576
	SUM EIENDELER	33 517 317	31 539 927






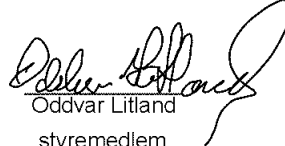

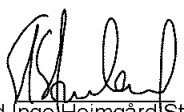
Haubo

Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2018	2017
	Innskutt egenkapital		
5	Andelskapital	2 522 500	2 250 500
	Sum innskutt egenkapital	2 522 500	2 250 500
	Opptjent egenkapital		
5	Annen egenkapital	28 077 369	25 985 333
	Sum opptjent egenkapital	28 077 369	25 985 333
	Sum egenkapital	30 599 869	28 235 833
	Gjeld		
	Utsatt skatt	392 937	513 498
	Sum avsetning for forplikelser	392 937	513 498
	Annen langsiktig gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	497 976	236 882
6	Betalbar skatt	318 729	780 571
	Skyldig offentlige avgifter	1 037 695	1 131 903
10	Annen kortsiktig gjeld	670 111	641 239
	Sum kortsiktig gjeld	2 524 511	2 790 595
	Sum gjeld	2 917 448	3 304 093
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	33 517 317	31 539 927

Haugesund 29.04.19

Styret i HAUBO

 Kristine Thoresen Strønstad styreleder	 Eli Spartveit Severinsen styremedlem	 Solfrid Myhre styremedlem	 Oddvar Litland styremedlem
 Arne Martin Nygård styremedlem	 Svend Inge Heimgård Stueland daglig leder		



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018 Haugesund Boligbyggelag

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifall forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for driftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Aksjer

Anleggsaksjer og andre langsiktige investeringer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer - langsiktige

Andre fordringer balanseføres til anskaffelseskost. Fordringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer - kortsiktige

Tilgode hos borettslag og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntekene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Pensjonskostnader

Boligbyggelaget finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom en kollektiv pensjonsordning. I tillegg er boligbyggelaget med i AFP-ordningen. I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak har boligbyggelaget verken balanseført pensjonsforpliktelser eller pensjonspremiefond.

Den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad.

Skatter

Boligbyggelag må skatte med 23 % av skattemessig resultat, og 0,15 % formuesskatt av ligningsmessig formue pr. 31.12. Skattekostnaden består av ovennevnte formues- og inntektsskatt.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018 Haugesund Boligbyggelag

Note 1 - Lønns- og pensjonskostnader, godtgjørelser mv.

	2018	2017
Lønninger	5 843 608	5 543 042
Arbeidsgiveravgift	1 004 607	987 785
Pensjonskostnader	1 178 783	1 214 690
Andre ytelser	783 356	718 044
Sum lønnskostnader m.m.	8 810 354	8 463 561
Gjennomsnittlig antall årsverk	9	9

Boligbyggelaget har pensjonsordninger som omfatter i alt 9 personer. Pensjonsordningen tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er fondert gjennom et forsikringselskap. Sikrede pensjonsforpliktelser er ikke balanseført.

Det er i 2018 betalt inn kr 959.916,- i pensjonspremie i den ytelsesbaserte ordningen. Netto overfinansiert pensjonsforpliktelse utgjør per 31.12.2018 kr. 2.006.666,- etter uamortisert estimatavvik.

Boligbyggelaget deltar i AFP-ordningen innenfor LO/NHO. Selskapet har ikke regnskapsført forpliktelser knyttet til fremtidig uttak av AFP-pensjon. LO/NHO-ordningens generelle betingelser for deltakende foretaks delfinansiering av pensjonsrettigheter opptjent i AFP-ordningen gjelder.

Boligbyggelaget må dekke 25 % av den årlige pensjonen til den ansatte som benytter seg av anledningen til førtidspensjonering. Den ansatte kan først førtidspensjonere seg når de fyller 62 år. Boligbyggelagets forpliktelse opphører når de ansatte fyller 67 år. Det er i 2018 kostnadsført kr. 78.878,- i AFP-premie.

	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	783 391	853 383
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	329 752	356 821
Avkastning på pensjonsmidler	-621 767	-545 661
Resultatført aktuært tap(gevinst)	16 207	17 175
Administrasjonskostnader	159 666	159 405
Netto pensjonskostnad (etter arbeidsgiveravgift) iht. aktuar	667 249	841 123
Endringer i finansiering for året	292 667	1 713 999
Regnskapsført pensjonskostnad	959 916	2 555 122

	Ytelsesbasert	Ytelsesbasert
Beregnete pensjonsforpliktelser	-15 300 710	-14 702 354
Pensjonsmidler	15 545 000	15 197 000
Ikke resultatført aktuært gevinst/tap	1 762 376	1 219 353
Netto pensjonsmidler (forpliktelse) inkl. arbeidsgiveravgift	2 006 666	1 713 999

	AFP	AFP
Beregnete pensjonsforpliktelser	0	0
Pensjonsmidler	0	0
Ikke resultatført aktuært gevinst/tap	0	0
Netto pensjonsmidler (forpliktelse) inkl. arbeidsgiveravgift	0	0

Pensjonsmidler / pensjonsforpliktelse er ikke balanseført i henhold til regnskapslovens § 5-10.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018 Haugesund Boligbyggelag

Fortsettelse note 1

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet lønnsreg. / pensjonsøkning / G-regulering	2,75% / 0,8% / 2,5 %	2,50% / 0,5% / 2,25 %

Standard aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn ved beregningene.

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 300 796	153 500
Amnen godtgjørelse	39 039	

Godtgjørelse til revisor er kr. 113.000 ekskl mva i 2018. Dette inkluderer også amnen bistand i forbindelse med årsoppgjøret.

Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar	Kontormaskiner	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	1 735 264	1 732 479	13 514 857
Tilgang			-
Avgang			-
Anskaffelseskost 31.12.	1 735 264	1 732 479	13 514 857
Akkumulerte avskrivning 1.1.	-1 409 097	-1 630 024	-3 039 121
Årets avskrivning	-65 233	-30 736	(95 969)
Bokført verdi 31.12.	260 933	71 718	332 651

Avskrivningsplan Saldo 20 % Saldo 30 %

Ordinære avskrivning er lik maksimale skattemessige avskrivninger.

Note 3 Aksjer og andeler

Firma	Antall	Pålydende	Sum	Bokført 31.12.
Aksjer i Nbbi Partner AS	5	50 000	250 000	250 000
Aksjer i BBL				
Datakompetanse AS	25000	1	25 000	25 000
Aksjer i Steinartjørna				
Utviklingselskap AS	100	300	30 000	40 408
Aksjer i Borgen Hage AS	100	500	50 000	50 000
Aksjer i Kvalasenteret				
Utbyggingselskap AS	100	300	30 000	41 252
Aksjer i Hollenderhaugen				
Amfi	30	1 000	30 000	24 300
Aksjer i Haubo og				
Henderson				
vaktimestertjenester	429	420	180 180	180 180
Egenkapitalbevis				
Haugesund Sparebank	9500	105	997 500	997 500
Sum aksjer og andeler			1 592 680	1 608 640



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018 Haugesund Boligbyggelag

Note 4 - Mellomværende borettslag

	2018	2017
Borettslag i drift	340 000	114 000
Mellomværende borettslag - kortsiktig	340 000	114 000

Note 5 - Egenkapital

	Andels-kapital	Annen egen-kapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 250 500	25 985 333	28 235 833
Årets endring i egenkapital			
Netto tilgang medlemmer	272 000		272 000
Årets resultat		2 092 035	2 092 035
Egenkapital 31.12.	2 522 500	28 077 368	30 599 868

Note 6 - Skatter

Årsoverskudd for skattekostnad			2 290 203
Permanente forskjeller			-1 554 296
Endring midlertidige forskjeller			446 520
Skattepliktig inntekt			<u>1 182 427</u>
Betalbar skatt	23,00 %		271 958
Formuesskatt	0,15 %	31 180 558	46 771
Betalbar skatt			318 729
Endring utsatt skatt			-120 560
Årets skattekostnad			198 168
Midlertidige forskjeller	01.01.	31.12.	Endring
Gevinst- og tapskonto	2 232 600	1 786 080	446 520
Utsatt skatt (skattefordel)	<u>513 498</u>	<u>392 938</u>	<u>120 560</u>
	23 %	22 %	



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018 Haugesund Boligbyggelag

Note 7 - Andre driftskostnader

	2018	2017
Leiekostnader	706 392	698 440
Energi/brensel	13 699	1 331
Kontorkostnader/maskiner/inventar, tlf. porto	2 200 128	1 741 995
Kommunale avgifter	0	-
Organisasjonskostnader	462 668	367 269
Markedsføring	1 253 403	301 346
Forsikringspremie	86 479	44 765
Kontingenter, avgifter NBBL, tilskudd prosjekt	117 212	96 136
Diverse andre tjenester / driftskostnader	255 142	213 217
Sum andre driftskostnader	5 095 124	3 464 499

Note 8 - Bundne midler

Boligbyggelaget har bundne skattetrekksmidler med kr. 325 283

Note 9 - Investeringer i datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel
Steinartjørna Utviklingsselskap AS	Haugesund	100 %	100 %
Kvalasenteret Utbyggingsselskap AS	Haugesund	100 %	100 %

Firma	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Steinartjørna Utviklingsselskap AS	6 824	-11 930
Kvalasenteret Utbyggingsselskap AS	30 000	1 590 716

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	-	-	11 757 134	19 819 021
Sum	-	-	11 757 134	19 819 021

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Foretak i samme konsern	-	-	13 877	28 880
Sum	-	-	13 877	28 880



Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Haugesund Boligbyggelag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haugesund Boligbyggelags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 092 035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Haugesund Boigbyggelag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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



Deloitte

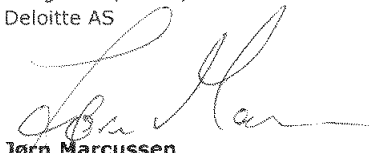
side 3
Uavhengig revisors beretning -
Haugesund Boligbyggelag

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Haugesund, 29. april 2019
Deloitte AS



Jørn Marcussen
statsautorisert revisor