



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	952 090 275
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	BATE BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Zetlitzveien 2 4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anton Tislevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 960 150	13 515 166
Annen driftsinntekt	2	120 996 885	118 931 599
<b>Sum inntekter</b>		<b>134 957 035</b>	<b>132 446 765</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		522 486	61 725
Lønnskostnad	3,4	89 998 324	90 929 047
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 211 168	516 693
Annen driftskostnad	3,5	52 337 570	49 089 222
<b>Sum kostnader</b>		<b>144 069 547</b>	<b>140 596 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 112 513</b>	<b>-8 149 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9		6 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 510
Annen renteinntekt		9 055 694	12 083 195
Annen finansinntekt		1 534 636	1 534 636
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 590 329</b>	<b>18 084 706</b>
Annen rentekostnad		79 910	2 176
Annen finanskostnad		2 023 137	2 023 137
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 103 048</b>	<b>2 176</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 487 282</b>	<b>18 082 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-625 231</b>	<b>9 932 608</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	412 304	-212 656
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 037 535</b>	<b>10 145 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 037 535</b>	<b>10 145 264</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 037 535</b>	<b>10 145 264</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	15	-1 037 535	10 145 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 037 535</b>	<b>10 145 264</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	2 646 903	3 369 020
Sum varige driftsmidler		2 646 903	3 369 020
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	104 802 797	104 802 797
Lån til foretak i samme konsern			100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	36 414 482	20 164 482
Sum finansielle anleggsmidler		141 217 279	125 067 279
Sum anleggsmidler		143 864 182	128 436 300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	8 289 202	4 451 147
Andre fordringer	13	5 157 585	9 597 520
Sum fordringer		13 446 787	14 048 667
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	102 646 436	120 679 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 646 436	120 679 248
Sum omløpsmidler		116 093 223	134 727 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 957 405</b>	<b>263 164 215</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	15	20 752 900	19 853 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 752 900</b>	<b>19 853 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	194 600 445	195 637 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>194 600 445</b>	<b>195 637 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>215 353 344</b>	<b>215 491 179</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	6 800 000	7 439 977
Utsatt skatt	6	2 939	273 548
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 802 939</b>	<b>7 713 525</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 606 752	3 795 194
Betalbar skatt	6	682 913	402 894
Skyldige offentlige avgifter		10 601 042	9 999 777
Kortsiktig konserngjeld		6 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		11 910 416	25 761 645
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 801 122</b>	<b>39 959 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 604 061</b>	<b>47 673 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 957 405</b>	<b>263 164 215</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 959 850	13 514 866
Annen driftsinntekt	2	212 354 476	248 586 667
<b>Sum inntekter</b>		<b>226 314 326</b>	<b>262 101 533</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		68 267 206	103 353 463
Lønnskostnad	3, 4	99 748 043	99 996 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	2 364 397	1 066 517
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	4 514 817	
Annen driftskostnad	3, 5	61 437 648	55 482 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>236 332 110</b>	<b>259 899 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 017 785</b>	<b>2 201 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	9	-4 968 620	-3 829 829
Annen renteinntekt		12 366 011	5 248 301
Annen finansinntekt		1 537 028	10 935 857
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 934 419</b>	<b>12 354 329</b>
Annen rentekostnad		1 870 193	3 017 909
Annen finanskostnad		3 712 719	113 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 582 912</b>	<b>3 131 660</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 351 507</b>	<b>9 222 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 666 278</b>	<b>11 424 520</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	65 177	-3 481 154
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	15	-6 731 455	14 905 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	7		1 989 523
Utsatt skattefordel	6	3 796 770	3 178 594
Goodwill	7	359 527	719 053
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 156 297</b>	<b>5 887 170</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	15 424 803	15 688 115
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	3 320 844	4 304 723
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 745 647</b>	<b>19 992 838</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	21 852 395	13 146 258
Investeringer i aksjer og andeler	10	51 669 099	22 000 099
Andre fordringer	11	67 100 873	49 920 225
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>140 622 367</b>	<b>85 066 582</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 524 311</b>	<b>110 946 590</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	12, 16	192 949 370	325 679 858
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	14 316 849	15 877 444
Andre fordringer	13	7 150 523	4 074 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 467 372</b>	<b>19 952 422</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		50 590 693	54 232 507
<b>Sum investeringer</b>		<b>50 590 693</b>	<b>54 232 507</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	89 279 633	115 628 948
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>89 279 633</b>	<b>115 628 948</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>354 287 069</b>	<b>515 493 736</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>517 811 380</b>	<b>626 440 325</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	15	20 752 900	19 853 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 752 900</b>	<b>19 853 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	414 440 445	421 171 900
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>414 440 445</b>	<b>421 171 900</b>

#### Sum egenkapital

**435 193 345**      **441 025 099**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	6 800 000	7 439 977
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 800 000</b>	<b>7 439 977</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16	7 392 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 392 000</b>	<b>0</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**0**      **0**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16	21 617 325	123 582 911
Leverandørgjeld		18 979 583	9 963 582
Betalbar skatt	6	682 913	403 289
Skyldige offentlige avgifter		12 200 764	11 952 630
Annen kortsiktig gjeld		14 945 449	32 072 837



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum kortsiktig gjeld		68 426 035	177 975 249
Sum gjeld		82 618 035	185 415 226
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>517 811 380</b>	<b>626 440 325</b>



## Resultatregnskap

### Bate Boligbyggelag

2021	2022	Tekst	Note	2022	2022
13 515 166	13 960 150	Medlemskontingenter		13 959 800	
0	0	Salg av fast eiendom		65 240 210	
118 931 599	120 996 885	Andre driftsinntekter	2	147 114 200	
<b>132 446 765</b>	<b>134 957 035</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>226 314 210</b>	
41 527	522 486	Varekostnader		68 267 206	103 353 463
91 042 223	89 998 324	Lønnskostnad	3, 4	99 748 043	99 996 805
516 693	1 211 168	Avskrivning	8	2 364 397	1 066 517
0	0	Nedskrivning	12	4 514 817	0
48 996 244	52 337 570	Annen driftskostnad	3, 5	61 437 648	55 482 897
<b>140 596 686</b>	<b>144 069 547</b>	<b>Sum driftskostnad</b>		<b>236 332 110</b>	<b>259 899 682</b>
<b>-8 149 921</b>	<b>-9 112 513</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 017 785</b>	<b>2 201 851</b>
6 000 000	0	Inntekt på investering i datterselskap	9	0	0
0	0	Andel resultat tilknyttet selskap	9	-4 968 620	-3 829 829
1 510	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
4 417 358	9 055 694	Annen renteinntekt		12 366 011	5 248 301
7 665 837	1 534 636	Annen finansinntekt		1 537 028	10 935 857
<b>18 084 706</b>	<b>10 590 329</b>	<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 934 419</b>	<b>12 354 329</b>
2 176	79 910	Annen rentekostnad		1 870 193	3 017 909
0	2 023 137	Annen finanskostnad		3 712 719	113 750
<b>2 176</b>	<b>2 103 048</b>	<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 582 912</b>	<b>3 131 660</b>
<b>18 082 530</b>	<b>8 487 282</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>3 351 507</b>	<b>9 222 669</b>
<b>9 932 608</b>	<b>-625 231</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 666 278</b>	<b>11 424 520</b>
-212 656	412 304	Skattekostnad på ordinært resultat	6	65 177	-3 481 154
<b>10 145 264</b>	<b>-1 037 535</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>
<b>10 145 264</b>	<b>-1 037 535</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-6 731 455</b>	<b>14 905 674</b>
		<b>Overføringer</b>			
10 145 264	-1 037 535	Overført annen egenkapital	15	-6 731 455	14 905 674

BankID Signing  
Marion Svihus  
2023-03-30

BankID Signing  
Cecilie Willgoths Melbye  
2023-03-30

BankID Signing  
Morten Howland Haaland  
2023-03-30

BankID Signing  
Inger Janne Karlsen  
2023-03-30

BankID Signing  
Harald Martin Gjøvaag  
2023-03-30

BankID Signing  
Merete Eik  
2023-03-30

BankID Signing  
Njål Nessa  
2023-03-30

BankID Signing  
Ame Oftedal  
2023-03-31



## Balanse

## Bate Boligbyggelag

2021	2022	Tekst	Note	2022	2021
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	0	0 Forskning og utvikling	7	0	1 989 523
0	0	0 Utsatt skattefordel	6	3 796 770	3 178 594
0	0	0 Goodwill	7	359 527	719 053
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 156 297</b>	<b>5 887 170</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	0 Tomter,bygninger og annen fast eiendom	8	15 424 803	5 850 000
0	0	0 Anlegg under utførelse	8	0	9 838 115
3 369 020	2 646 903	0 Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	8	3 320 844	4 304 723
<b>3 369 020</b>	<b>2 646 903</b>	<b>0 Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 745 647</b>	<b>19 992 838</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
104 802 797	104 802 797	0 Investeringer i datterselskap	9	0	0
100 000	0	0 Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0	0 Investering i tilknyttet selskap	9	21 852 395	13 146 258
20 164 482	36 414 482	0 Investeringer i aksjer og andeler	10	51 669 099	22 000 099
0	0	0 Ansvarlige lån	11	64 461 816	47 349 591
0	0	0 Andre langsiktige fordringer		2 639 057	2 570 634
<b>125 067 279</b>	<b>141 217 279</b>	<b>0 Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>140 622 367</b>	<b>85 066 582</b>
<b>128 436 300</b>	<b>143 864 182</b>	<b>0 Sum anleggsmidler</b>		<b>163 524 311</b>	<b>110 946 590</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
0	0	0 Varelager	12, 16	192 949 370	325 679 858
		<b>Fordringer</b>			
4 451 147	8 289 202	0 Kundefordringer	16	14 316 849	15 877 444
9 597 520	5 157 585	0 Andre fordringer	13	7 150 523	4 074 978
<b>14 048 667</b>	<b>13 446 787</b>	<b>0 Sum fordringer</b>		<b>21 467 372</b>	<b>19 952 422</b>
		<b>Investeringer</b>			
34 558 112	32 539 282	0 Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	14	50 590 693	54 232 507
<b>34 558 112</b>	<b>32 539 282</b>	<b>0 Sum investeringer</b>		<b>50 590 693</b>	<b>54 232 507</b>
<b>86 121 136</b>	<b>70 107 154</b>	<b>0 Bankinnskudd,kontanter o.l.</b>	<b>14</b>	<b>89 279 633</b>	<b>115 628 948</b>
<b>134 727 915</b>	<b>116 093 223</b>	<b>0 Sum omløpsmidler</b>		<b>354 287 069</b>	<b>515 493 736</b>
<b>263 164 215</b>	<b>259 957 405</b>	<b>0 Sum eiendeler</b>		<b>517 811 380</b>	<b>626 440 325</b>



## Balanse

## Bate Boligbyggelag

2021	2022	Tekst	Note	2022	2021
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
19 853 200	20 752 900	Andelskapital	15	20 752 900	19 853 200
<b>19 853 200</b>	<b>20 752 900</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 752 900</b>	<b>19 853 200</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
195 637 980	194 600 445	Annen egenkapital	15	414 440 445	421 171 900
<b>195 637 980</b>	<b>194 600 445</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>414 440 445</b>	<b>421 171 900</b>
<b>215 491 179</b>	<b>215 353 344</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>435 193 345</b>	<b>441 025 099</b>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
7 439 977	6 800 000	Pensjonsforpliktelser	4	6 800 000	7 439 977
273 548	2 939	Utsatt skatt	6	0	0
<b>7 713 525</b>	<b>6 802 939</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 800 000</b>	<b>7 439 977</b>
		<b>Langsiktig gjeld</b>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	7 392 000	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 392 000</b>	<b>0</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
3 795 194	8 606 752	Leverandørgjeld		18 979 583	9 963 582
402 894	682 913	Betalbar skatt	6	682 913	403 289
9 999 777	10 601 042	Skyldige offentlige avgifter		12 200 764	11 952 630
0	6 000 000	Kortsiktig konserngjeld		0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	21 617 325	123 582 911
25 761 645	11 910 416	Annen kortsiktig gjeld		14 945 449	32 072 837
<b>39 959 510</b>	<b>37 801 122</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 426 035</b>	<b>177 975 249</b>
<b>47 673 035</b>	<b>44 604 061</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>82 618 035</b>	<b>185 415 226</b>
<b>263 164 215</b>	<b>259 957 405</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>517 811 380</b>	<b>626 440 325</b>

STAVANGER, 30.03.2023  
Styret for Bate BoligbyggelagHarald Martin Gjøvaag  
Styrets lederNål Nessa  
StyremedlemCecilie Willgohs Melbye  
StyremedlemArne Oftedal  
StyremedlemMorten Hovland Haaland  
StyremedlemInger Janne Karlsen  
StyremedlemMarion Svihus  
StyremedlemMerete Eik  
Daglig leder

Bate Boligbyggelag Org.nr. 952090275

**Kontantstrømoppstilling****Bate boligbygglag**

Bate			Konsern	
2021	2022		2022	2021
9 932 608	-625 232	Resultat før skattekostnad	-6 667 278	11 424 520
0	0	Tap /gevinst (-) ved salg av anleggsmidler	0	-45 000
-486 017	-402 894	Periodens betalte skatt	-402 894	-486 017
516 693	1 211 167	Ordinære avskrivninger	2 364 397	1 066 517
0	0	Nedskrivninger	4 514 816	0
-310 326	-3 838 055	Endring i kundefordringer	1 560 595	-6 581 374
-1 877 242	4 811 558	Endring i leverandørgjeld	9 016 001	2 569 667
0	0	Endring i varelager	130 205 195	-43 185 969
-564 143	-8 710 029	Endring andre tidsavgrensinger	-12 476 577	9 513 837
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	4 968 619	3 829 829
865 572	-639 977	Forskjell kostnadsført pensjon og innbetalinger til pensjonsordninger	-639 977	865 572
-7 661 838	488 194	Poster klassifisert som investeringsaktiviteter	2 111 178	-10 815 612
<b>415 307</b>	<b>-7 705 268</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>134 554 075</b>	<b>-31 844 030</b>
-2 449 444	-489 050	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-757 515	-3 396 574
0	0	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	0	45 000
-203 190	-16 250 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer og andeler	-43 684 000	-7 535 914
0	0	Innbetalt ved salg av aksjer og andeler	340 244	0
2 576 676	1 530 636	Innbetalt utbytte fra aksjer og andeler	1 530 636	2 576 676
6 677 549	0	Innbetalt ved salg av aksje- og obligasjonsfond	0	30 102 035
0	6 000 000	Innbetalt konsernbidrag	0	0
-8 094 159	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
<b>-1 492 568</b>	<b>-9 208 414</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-42 570 635</b>	<b>21 791 223</b>
0	0	Netto endring i byggelån	-102 120 230	46 474 034
0	0	Netto endring i ansvarlige lån	-17 112 225	-33 469 391
951 000	899 700	Innbetalt andelskapital	899 700	951 000
<b>951 000</b>	<b>899 700</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-118 332 755</b>	<b>13 955 643</b>
-126 261	-16 013 982	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-26 349 315	3 902 836
86 247 397	86 121 136	Bankinnskudd, kontanter o.l. 01.01.	115 628 948	111 726 112
<b>86 121 136</b>	<b>70 107 154</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l. 31.12.</b>	<b>89 279 633</b>	<b>115 628 948</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Konsernregnskap

Regnskapet viser konsernets resultat når mor- og datterselskaper betraktes som en regnskapsmessig enhet. Med datterselskap menes selskaper hvor morselskapet, direkte eller indirekte, eier mer enn 50 % av aksjene eller gjennom avtale har bestemmende innflytelse i selskapet.

Følgende datterselskaper inngår i konsernregnskapet: Bate AS, Real Prosjektutvikling AS, Vaktmesteren fra Bate AS, Bate Tilvalg AS, Fiksa AS, Hillevågsveien 17 Næring AS, Uldal Eiendom AS.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

### Tomt og byggelån

Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere.

### Aksjer og obligasjoner

Kortsiktige plasseringer av overskuddslikviditet (likvide aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og utførte tjenester skjer i den perioden varen er levert eller tjenesten er utført. Inntektsføring av medlemskontingenter inntektsføres i den perioden de mottas. Inntekter fra salg av fast eiendom består av oppføring av bygg i egen regi. Salget foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS2 anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart. Prosjektets framdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt og ligger typisk rundt 30% og dette tas da til inntekt ved byggestart. Selskapet benytter tid som mål på fremdrift ved beregning av ferdigstilleelsesgrad i perioden mellom byggestart og ferdigstillelse. I denne perioden inntektsføres prosjektet lineært. Dekningsbidrag inntektsføres basert på andel solgte boliger i prosjektet. For prosjekter som forventes å gi tap blir hele tapet resultatført.

### Varebeholdning

Konsernets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter.

Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Se konsernets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag.

Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Konsernet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskrives dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid og har en kostpris som overstiger kr 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## **Pensjoner**

Foretaket har hovedsakelig to pensjonsordninger pr 31.12.2022, en innskuddsbasert ordning og en kompensasjonssparing.

### Usikret pensjonsordning

Selskapet har usikret pensjonsordning for tidligere daglig leder for lønn over 12G. Beregningene er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, fripolise og fremtidig avkastning på pensjonsmidler.

### AFP ordning

Selskapet deltar i LO/NHO-ordningen som innebærer at alle ansatte kan velge å gå av med førtidspensjon fra og med 62 år.

AFP-ordningen er en førtidspensjonsordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut den nye AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid fram til 67 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Det ble ikke betalt premie i den nye ordningen før i 2011, og da var premien fastsatt til 1,4 % av samlede utbetalinger mellom 1 G og 7,1 G til bedriftens arbeidstakere. Det er ikke fondsoppbygging i ordningen og det forventes at premienivået vil øke for de kommende årene.

## **Investering i datterselskap og tilknyttede selskap**

Datter- og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsett i selskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.



## Note 2 Driftsinntekter

	Bate		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Andre driftsinntekter</b>				
Forretningsførsel og adm. av boligselskaper	54 226 342	51 467 491	53 528 588	50 750 326
Prosjektadm. og byggeledelse	21 443 489	18 901 273	19 213 397	17 006 852
Inntekter fra boligomsetn.	22 137 302	24 431 386	22 137 302	24 431 386
Andre salgs og provisjonsinntekt.	22 661 603	24 130 761	24 786 652	26 038 848
Leieinntekter	0	0	652 561	265 628
Vaktmestertjenester	0	0	18 004 218	17 189 810
Varesalg	528 150	688	8 791 548	4 876 703
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>120 996 885</b>	<b>118 931 599</b>	<b>147 114 265</b>	<b>140 559 554</b>

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

	Bate		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønn	70 625 024	71 642 630	78 761 060	79 288 803
Arbeidsgiveravgift	11 417 224	10 955 566	12 676 822	12 147 454
Pensjonskostnader usikret pensjoner	1 282 548	1 269 902	1 282 548	1 269 902
Driftspensjon/innskuddspensjon	5 406 267	5 942 613	5 728 997	6 027 891
Andre ytelser	1 267 261	1 231 511	1 298 616	1 262 755
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>89 998 324</b>	<b>91 042 223</b>	<b>99 748 043</b>	<b>99 996 805</b>
<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>109</b>	<b>108</b>

Bate kommer inn under OTP ordningen. Selskapet gikk 31/12 2013 over fra ytelsesbasert forsikring til en innskuddsbasert ordning. Ordningene tilfredsstiller lovens krav.

Selskapet (konsernet) har innskuddsbaserte ordninger som omfatter 93(109) ansatte, i tillegg til AFP-ordningen gjennom LO/NHO. Selskapet har en usikret pensjonsordning som dekker lønn over 12G for tidligere daglig leder, se note 4 for nærmere informasjon om ytelsespensjonsordningen for lønn over 12G.

Lønn til daglig leder i 2022 er:

Lønn til daglig leder	2 103 068
Andre ytelser	326 617
Innskuddspensjon	243 765

I tillegg er det nedfelt en avtale om tilleggspensjon som tar høyde for lønn utover 12 G. Daglig leder har en avtale om 9 måneders etterlønn ved oppsigelse.



## Styrehonorar

Det er utbetalt kr 789.200 i styrehonorar til styret i Bate boligbyggelag i 2022. Styret har ikke mottatt eller har rett på andre ytelser.

## Revisjonshonorar eks. mva. for 2022 utgjør følgende

	Bate	Konsern
Lovpålagt revisjon	477 553	931 247
Andre attestasjonstjenester	66 840	147 520
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0

## Note 4 Pensjonsforpliktelse

Selskapet har en usikret ytelsespensjonsordning for lønn over 12G som gjelder tidligere daglig leder.

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.

Avstemming pensjonskostnad:	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	628 084
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	0	10 677
Resultatførte planavvik/estimatendringer	-560 892	
Arbeidsgiveravgift	-79 086	90 065
<b>Netto pensjonskostnad ytelsesordning</b>	<b>-639 978</b>	<b>728 826</b>
Kostnad innskuddspensjonsordning	5 728 997	6 027 891
Kostnad AFP ordning	1 282 548	1 269 902
<b>Sum pensjonskostnad for året</b>	<b>6 371 567</b>	<b>8 026 619</b>

Avstemming pensjonsforpliktelse:	31.12.2022	31.12.2021
Beregnet pensjonsforpliktelse 31.12.	6 173 143	8 461 617
Ikke resultatført estimatavvik/planendring	626 857	-1 021 639
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse 31.12.</b>	<b>6 800 000</b>	<b>7 439 978</b>

## Økonomiske forutsetninger:

	31.12.2022	31.12.2021
Diskonteringsrente	2,00 %	1,90 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	2,00 %	2,50 %
Årlig forventet G-regulering	2,00 %	2,50 %
Dødelighetstabell	K2013	K2013

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring for demografiske faktorer.



## Note 5 Andre driftskostnader

	Bate		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Andre driftskostnader</b>				
Innkjøpt på vegne av kunder	1 031 791	902 391	1 031 791	902 391
Andre personalkostnader	3 019 231	2 854 977	3 242 764	3 019 240
Innleid arbeidskraft	0	2 639 192	0	2 639 192
Revisjon og konsulentonorar	8 517 791	6 822 564	10 400 794	7 124 056
Eiendomskostnader	7 053 474	6 352 881	7 773 101	6 814 698
Kontorholdskostnader	15 093 719	13 474 190	16 299 238	14 500 219
Salgs og markedsføringskostnader	6 662 391	6 878 742	6 732 890	6 883 213
Andre driftskostnader	10 959 173	9 071 307	15 957 070	13 599 888
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>52 337 570</b>	<b>48 996 244</b>	<b>61 437 648</b>	<b>55 482 897</b>

## Note 6 Skatt

### Årets skattekostnad fremkommer slik:

	Bate 2022	Konsern 2022
Ordinært resultat før skatt	-625 231	-6 666 278
Permanente forskjeller	660 216	6 965 445
Underskudd til fremføring	-1 041 204	-1 480 135
Endring midlertidige forskjeller	1 738 166	1 912 914
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>731 947</b>	<b>731 947</b>
Betalbar skatt på årets resultat	161 028	161 028
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt tidligere år	0	439
Formueskatt	521 885	521 885
Endring utsatt skatt	-270 609	-618 176
<b>Årets totale skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>412 304</b>	<b>65 177</b>

### Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

22 % av resultat før skatt	-137 552	-133 661
Forlite avsatt skatt tidligere år	0	439
Effekt av endring post 113-124 i MF skjema	-117 277	-224 333
Formueskatt Bate	521 885	521 885
22 % av permanente forskjeller	145 248	199 479
Andre endringer	0	-298 632
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>412 304</b>	<b>65 177</b>

### Betalbar skatt i balansen:

Formueskatt	521 885	521 885
Betalbar skatt på årets resultat	161 028	161 028
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>682 913</b>	<b>682 913</b>



## Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt, forskjeller som utlignes:

	<b>Bate 2022</b>	<b>Bate 2021</b>	<b>Konsern 2022</b>	<b>Konsern 2021</b>
Driftsmidler	51 561	269 153	1 030 466	4 423 672
Tilvirkningskontrakter	0	0	-22 583 561	-23 656 670
Finansielle instrumenter	0	0	888 321	1 374 937
Pensjonsforpliktelse /midler (+)	-6 800 000	-7 439 977	-6 800 000	-7 439 977
Påløpte kostnader	-1 000 000	-600 000	-1 537 119	-1 557 598
Gevinst og tapskonto	7 042 205	8 802 756	6 217 125	8 224 460
Andre MF	919 594	1 452 672	8 008 380	8 538 542
Fordringer	-200 000	-200 000	-2 203 815	-258 995
<b>Sum</b>	<b>13 360</b>	<b>2 284 604</b>	<b>-16 980 203</b>	<b>-10 351 629</b>
Underskudd til fremføring	0	-1 041 204	-277 839	-4 096 524
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	13 360	1 243 400	-17 258 042	-14 448 153
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	2 939	273 548	-3 796 770	-3 178 594

## Note 7 Immaterielle eiendeler

	<b>FoU</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	1 989 524	1 078 549	3 068 073
Tilgang gjennom året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 989 524</b>	<b>1 078 549</b>	<b>3 068 073</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12.	1 989 524	719 052	2 708 576
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>359 497</b>	<b>359 497</b>
Årets avskrivninger	0	359 526	359 526
Økonomisk levetid	3-5 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Balanseført FoU gjelder utvikling av programvare og nettsiden for Fiksa.no.

Balanseført FoU ble nedskrevet i sin helhet i 2022.

Goodwill er knyttet til investering i tilknyttede selskap anskaffet i 2021.



## Note 8 Anleggsmidler

	Bate boligbyggelag		Konsern			
	Biler, inventar og kontorutstyr	Totalt	Anlegg under utførelse	Bygninger, tomt og annen fast eiendom	Biler, inventar og kontorutstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.22	7 986 725	7 986 725	9 838 115	6 422 972	10 050 423	26 311 510
Avgang 2022	0	0	0	6 422 972	0	6 422 972
Tilgang 2022	489 050	489 050	4 113 515	1 955 504	538 661	6 607 680
Overføring 2022	0	0	13 951 630	13 951 629	0	0
Anskaffelseskost 31.12.22	8 475 775	8 475 775	0	15 907 133	10 589 084	26 496 218
Akk. avskrivninger 31.12.22	5 828 872	5 828 872	0	482 330	7 268 239	7 750 569
Bokført verdi 31.12.22	2 646 903	2 646 903	0	15 424 803	3 320 844	18 745 647
Årets avskrivninger	1 211 168	1 211 168	0	841 856	1 522 542	2 364 397
Økonomisk levetid	3-5 år			10-50 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær				Lineær	
Kostnadsført leasingleie		131 156				968 819

## Note 9 Datterselskaper og tilknyttede selskap

Bate AS, ble stiftet av Bate boligbyggelag i 1969 og har forretningskontor i Stavanger kommune. Selskapet administreres av Bate boligbyggelag som også eier alle aksjene og har 100 % stemmeandel i selskapet.

### Bate boligbyggelag – Datterselskap

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Bate AS	1969	Stavanger	100 %	100 %

  

	Bokført verdi 31.12.2021	Endring bokført verdi	Bokført verdi 31.12.2022	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22
Bate AS	104 802 797	0	104 802 797	-920 579	50 413 445

### Konsern – Datterselskap og tilknyttet selskap

Bate AS eier alle aksjene i Real Prosjektutvikling AS, Vaktmesteren fra Bate AS, Bate Tilvalg AS og Fiksa AS. Real Prosjektutvikling AS eier 100% av aksjene i Hillevågsveien Næring AS og Uldal Eiendom AS. Selskapene er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er felleskontrollerte virksomheter eiet av Real Prosjektutvikling AS.

Selskapene er regnskapsført i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Endring i bokført verdi i tabellen for tilknyttede selskaper, er relatert til kjøp av aksjer og økt eierandel siste år, i tillegg til Vindhagen AS som ble avvirket i 2022.



	<b>Anskaffelses- tidspunkt</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Vindhagen AS	2006	Stavanger	50 %	50 %
Hovemarka Utbygging AS	2006	Stavanger	50 %	50 %
Møllekvartalet AS	2012	Sandnes	39 %	39 %
Goagarden AS	2015	Stavanger	50 %	50 %
Strandhagen Horten AS	2021	Nesøya	30 %	30 %
100meterskogen Bolig AS	2021	Stavanger	50 %	50 %
R1 Bolig AS	2022	Time	50 %	50 %
Lebakken Torg AS	2022	Karmøy	34 %	34 %
Gartneritomten Utbygging AS	2022	Karmøy	34 %	34 %

	<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>Endring bokført verdi</b>	<b>Resultat - andel 2022</b>	<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>Egenkapital 31.12.22</b>
Vindhagen AS	340 244	-340 244	0	0	0
Hovemarka Utbygging AS	360 713	0	-482 296	-121 582	-243 165
Møllekvartalet AS	11 233 453	0	-5 897 896	5 335 556	13 680 919
Goagarden AS	847 115	0	78 445	925 560	1 851 117
Strandhagen Horten AS	1 030	0	1 797 090	1 798 120	5 993 731
100meterskogen Bolig AS	363 702	0	-461 751	-98 049	-196 097
R1 Bolig AS	0	15 000	-2 212	12 788	25 577
Lebakken Torg AS	0	8 600 000	0	8 600 000	30 000
Gartneritomten Utbygging AS	0	5 400 000	0	5 400 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>13 146 258</b>	<b>13 674 756</b>	<b>-4 968 620</b>	<b>21 852 395</b>	



## Note 10 Aksjer og andeler i andre foretak

### Bate boligbyggelag - Aksjer og andeler i andre foretak

Aksjer og andeler i andre selskaper	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Eierandel
Storbybolig AS	25 000	25 000	14,3 %
BBL-Datakompetanse AS	7 100 012	7 100 012	10,9 %
Klare Finans AS	15 264 470	15 264 470	13,4 %
Leieeie AS	14 000 000	14 000 000	11,0 %
Bilkollektivet SA	25 000	25 000	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>36 414 482</b>	<b>36 414 482</b>	

### Konsern - Aksjer og andeler i andre foretak

Aksjer og andeler i andre selskaper	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Eierandel
Storbybolig AS	25 000	25 000	14,3 %
BBL-Datakompetanse AS	7 100 012	7 100 012	10,9 %
Klare Finans AS	15 264 470	15 264 470	13,4 %
Leieeie AS	14 000 000	14 000 000	11,0 %
Bilkollektivet SA	25 000	25 000	0,0 %
Yg Technologies AS	338 505	338 505	1,8 %
Jørpeland Utviklingsselskap AS	1 497 112	1 497 112	15,0 %
Aksdalsvatnet Utvikling AS	12 000 000	12 000 000	11,0%
<b>Sum</b>	<b>51 669 099</b>	<b>51 669 099</b>	

## Note 11 Ansvarlig lån

### Konsern - ansvarlig lån gitt til tilknyttet virksomhet

	2022	2021
Ansvarlig lån	61 250 008	45 432 800
Renter	5 146 206	1 916 791
Avsetning for tap	1 934 398	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>64 461 816</b>	<b>47 349 591</b>



## Note 12 Varelager

Varelager består av tomter og boliger under utvikling samt ferdigstilte ikke overleverte boliger pr balansedagen. Tomter hvor bygging ikke er påbegynt er regnskapsført til anskaffelseskost for tomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter. Prosjekter hvor kontrakt med kjøper er inngått og bygging påbegynt er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg for opptjent dekningsbidrag, beregnet ut fra kalkulert totalbidrag og ferdighetsstillelsesgrad i prosjektet. Ferdigstilte ikke overleverte boliger pr balansedagen er regnskapsført til forventet salgspris med reduksjon for salgsmkostninger.

Tomter eller prosjekter nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi vurderes lavere enn bokført verdi.

	Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021
Tomter og prosjektkostnader, ikke påbegynt bygging	142 096 212	155 980 299
Prosjekter under bygging	79 976 002	199 220 049
Ferdigstilte ikke overleverte boliger	-	-
<b>Sum</b>	<b>222 072 214</b>	<b>355 200 348</b>
Akkumulert nedskrivning per 01.01.	29 520 490	29 520 490
Årets nedskrivning	2 525 293	-
Avgang nedskrivning	2 922 940	-
Akkumulert nedskrivning per 31.12.	29 122 843	29 520 490
<b>Bokført verdi av varelager</b>	<b>192 949 370</b>	<b>325 679 858</b>

## Prosjekter under bygging

Prosjekter under bygging, hvor kontrakt med kjøper er inngått, er regnskapsført til påløpt byggekostnad med tillegg for opptjent dekningsbidrag, beregnet ut fra kalkulert totalbidrag og ferdigstillelsesgrad. Som mål for ferdigstillelsesgrad benyttes påløpte byggekostnader i forhold til totale forventede byggekostnader for endelig ferdigstillelse.

	Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte kostnader på prosjekter under bygging	79 976 002	199 220 049
Opptjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging (kundefordringer)	3 501 082	9 814 537
<b>Sum</b>	<b>83 477 084</b>	<b>209 034 586</b>

## Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

### Bate boligbyggelag

	2022	2021
Langsiktige fordringer	0	0
Kortsiktig fordringer	932 996	6 584 991
Kortsiktig gjeld	6 003 625	0



## Note 14 Bankinnskudd og markedsbaserte aksjer og obligasjoner

### Bate boligbyggelag

Bundne midler i Bate boligbyggelag utgjør ved årsskiftet kr 12 187 466.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi	Årets endring
Alfred Berg Income	115 246	13 108 808	14 028 403	-409 055
Alfred Berg Gambak	219	7 396 174	10 490 449	-810 337
Alfred Berg Nordic Gambak	48 698	5 034 226	8 020 430	-799 438
<b>Sum</b>			<b>32 539 282</b>	<b>-2 018 830</b>

### Konsern

Bundne midler i konsernet utgjør ved årsskiftet kr 12 572 848.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi	Årets endring
Alfred Berg Income Real	104 355	11 857 291	12 745 612	-443 535
Holberg Global	8 671	2 192 739	3 454 732	-774 831
Odin Europa C	8 819	1 709 732	1 851 067	-404 618
Alfred Berg Income Bate	115 246	13 108 808	14 028 403	-409 055
Alfred Berg Income	219 601	24 966 099	26 774 015	-852 590
Alfred Berg Gambak	219	7 396 174	10 490 449	-810 337
Alfred Berg Nordic Gambak	48 698	5 034 226	8 020 430	-799 438
<b>Sum</b>			<b>50 590 693</b>	<b>-3 641 814</b>

## Note 15 Egenkapital

### Bate boligbyggelag – Årets endring i egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.22	19 853 200	195 637 979	215 491 179
Ny andelskapital	899 700		899 700
Årets resultat		-1 037 535	-1 037 535
Egenkapital 31.12.22	20 752 900	194 600 445	215 353 344

### Konsern – Årets endring i egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.22	19 853 200	421 171 899	441 025 099
Ny andelskapital	899 700		899 700
Årets resultat		-6 731 455	-6 731 455
Egenkapital 31.12.22	20 752 900	414 440 445	435 193 345



## Note 16 Pantstillelser og garantier

### Konsern

Gjeld sikret ved pant	2022	2021
Byggelån	21 617 325	123 582 911
Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner	7 392 000	0
<b>Sum</b>	<b>29 009 325</b>	<b>123 582 911</b>

Konsernet har innvilget en byggelånsramme til finansiering av boligprosjekter, tomter og VVA anlegg. Pr.31.12.2022 var kr 21,6 millioner av byggelånsrammen benyttet. Trekk på byggelånsrammen per 31.12.22 vil bli innfridd innen 1 år. Kr 0 forfaller til betaling om mer enn 5 år. Byggelånsrammen er sikret ved pant.

Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner er langsiktig lån innvilget til Hillevågsveien 17 Næring AS til finansiering av anleggsmiddel.

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Varige driftsmidler	13 469 299	9 838 114
Varelager	180 189 334	313 601 592
Kundefordringer	3 533 344	1 731 603
<b>Sum</b>	<b>197 191 977</b>	<b>325 171 309</b>

### Garantier

Entreprenørgarantier iht. §12 i Bustadoppføringsloven	22 884 050	20 899 700
Entreprenørgarantier iht. overlevering VVA anlegg	545 749	727 934
Andre entreprenørgarantier	0	4 872 600
Kausjonsforpliktelse datter og tilknyttede selskaper	23 400 000	10 400 000
<b>Sum</b>	<b>36 900 234</b>	<b>36 900 234</b>

Garantiene har løpetid mellom 1 til 5 år.

## Note 17 Usikre forpliktelser

I tråd med krav i regnskapsstandard (NRS 13) opplyses det om at det pågår en sak mellom Real Prosjektutvikling AS og et borettslag. Vi mener at det ikke er sannsynlig at tvisten resulterer i en forpliktelse for selskapet.



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bate boligbyggelag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bate boligbyggelag, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

Årsberetningen ble innhentet før datoen for denne revisjonsberetningen, mens annen informasjon i årsrapporten forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne dato.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Sandefjord	Trondheim
Arendal	Hamar	Stavanger	Tynset
Bergen	Haugesund	Stord	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Strøme	Ålesund
Drammen	Kristiansand		



## Uavhengig revisors beretning - Bate boligbyggelag

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført på øvrig informasjon som vi har innhentet før datoen på revisjonsberetningen, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesning av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi



Uavhengig revisors beretning - Bate boligbyggelag

i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 31. mars 2023  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor



## Årsberetning 2022

2022 var et år med stor ustabilitet. Krig i Europa, økte renter, og sterk prisvekst pre hverdagen for oss alle. I Bate har vi merket det gjennom en markant endring i boligomsetningen, spesielt for nye boliger. De økte kostnadene gjorde også at borettslag sameier ble mer tilbakeholdne med å sette i gang oppgraderinger og rehabiliteringsprosjekter.

Likevel er det mange lysglimt. Regionen vår har god fart, og arbeidsledigheten er lav. Boligprisen har sunket mange steder i landet, har prisene i Stavanger-regionen holdt seg stabile. Selv om tempoet har gått litt ned, er det likevel god bevegelse i markedet, og Bate-medlemmenes forkjøpsrett er stadig like attraktiv.

Som boligbyggelag møter vi en verden i forandring med klare mål. Økt digitalisering skal skape bedre brukeropplevelser, og gjøre tjenestene våre mer konkurransedyktige. Vi skal utvikle oss i tråd med medlemmene og kundenes ønsker og behov, og være en stabil aktør som bidrar til å realisere nye, attraktive boliger selv i et vanskelig marked. Her kan du lese mer om markedstilbudene vi har jobbet med, og resultatene fra året som gikk:

### Konsernet

Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet er Bate AS med datterselskapene: Vaktmesteren fra Bate AS, Real Prosjektutvikling AS, Bate Tilvalg AS, Fiksa AS, Hillevågsveien 17 Næring, og Uldal Eiendom AS.

I tillegg har vi disse tilknyttede selskapene: Hovemarka Utbygging AS, Møllekvartalet AS, Goagarden AS, 100meterskogen Bolig AS, Strandhagen Horten AS, R1 Bolig AS, Lebakken Torg AS, og Gartneritomten Utbygging AS.

Styret mener årsregnskapet, notene og beretningen gir et riktig bilde av driften og situasjonen i konsernet ved årsskiftet. Det har ikke skjedd noe etter regnskapsårets avslutning som endrer vurderingen.

### God medlemsvekst

Ved utgangen av året hadde Bate 60 416 registrerte medlemmer. I løpet av året fikk vi 3 007 nye medlemmer - nesten 13 nye medlemmer for hver arbeidsdag. Medlemmene har en snittalder på 28 år, og det er 0 – 17 år som er vår største medlemsgruppe med til sammen 10 155 medlemmer. Av disse meldte 1 021 seg inn i 2022.

### Mer kultur

Flere nye samarbeidspartnere er lansert gjennom året, blant annet Stavanger konserthus og Mablis-festivalen. Rabatt på populære konserttilbud gjør Bate-medlemskapet enda mer verdifullt, og treffer spesielt godt unge medlemmer.

Samarbeidsavtalene våre gir medlemmene rabatt og/eller bonussparing hos over femti samarbeidspartnere. Gjennom 2022 sparte medlemmene i alt 6 058 202 millioner kroner i





bonus, og stod for en omsetning på 162,5 millioner hos våre samarbeidspartnere. Det er en økning på 22,5 millioner i omsetning fra i fjor. Den mest brukte fordelen er Montér.

## Digital satsning

I november lanserte vi medlemmenes digitale selvbetjeningsområde – Min side – i ny drakt. Samtidig lanserte vi en ny medlemsapp, som skal gjøre det enklere å bruke medlemsfordeler og hente ut bonuspenger. De digitale flatene blir stadig viktigere, og skal utvikles videre i årene som kommer. De skal gjøre det lett å bo i en Bate-bolig, og bidra til at medlemmene opplever at de har stor verdi av medlemskapet.

## Boligutvikling

Utvikling, salg og oppføring av nye boliger blir gjort av Bates datterselskap Real Prosjektutvikling AS. Selskapet selger de ferdige boligene til fast pris. All risiko ved tomtekjøp, utvikling, salg og gjennomføring ligger i Real. For å redusere risikoen, tegner selskapet som regel fulltegningsforsikring for prosjektene gjennom NBBL Fulltegningsforsikring AS.

## Utfordrende marked

I 2022 har vi ferdigstilt Mølletårnet, Sandnes' høyeste bygg, og Møllegård 1. Sammen utgjør de første byggetrinn i prosjektet Møllekvartalet, som Bate gjennomfører sammen med Pålen Eiendom. Samtlige leiligheter i Møllegård 1 er utsolgt, mens det fortsatt er 14 ledige boliger i Mølletårnet. Neste byggetrinn, som består av 28 boliger i Møllegård 2, er allerede godt i gang.

I starten av året overleverte vi 42 leiligheter i Fridas hage til sine nye eiere. Vi ferdigstilte også andre byggetrinn, og gikk i gang med tredje og siste byggetrinn, på Hovemarka gård 44 i Sandnes. Siste byggetrinn, som består av ni rekkehus, ble raskt utsolgt, og vil bli overlevert i løpet av våren 2023.

I Horten bygger vi Strandhagen sammen med Nobello AS og Bevi AS. Første byggetrinn, som består av 22 leiligheter og 5 rekkehus, ble utsolgt i løpet av året. Andre byggetrinn er under planlegging, og vil bli lagt ut for salg i 2023.

Like før sommeren lanserte vi prosjektet Frøylandsstien på Hommersåk. Det består av 15 rekkehus og 4 leiligheter. Byggearbeidet kom i gang på høsten, og de første boligene blir innflytningsklare i løpet av høsten 2023.

I tillegg til egne prosjekter, har vi i 2022 også kunnet tilby Bate-medlemmer forkjøpsrett på nye leiligheter i Fargehusene og Jåtunhøyden i Stavanger. Disse prosjektene er utviklet av Base bolig.

## Tomtebank med muligheter

Sterk prisvekst og uroligheter i verden har skapt stor uforutsigbarhet i byggebransjen, og bidratt til lavere omsetningsrate på nye boliger. Det gjør det mer utfordrende å komme i gang med nye prosjekter. Arbeidet med å forberede nye prosjekter for salg, og utvide



boligtilbudet til våre medlemmer, har likevel fortsatt med full styrke.

Alt i alt har vi nå 663 enheter i «tomtebanken»: 205 i Sandnes, 119 i Stavanger, 102 i Time kommune, 100 i Sola kommune, 93 i Strand kommune, 22 i Tysvær kommune, 13 i Haugesund og 10 i Horten.

### **Strategisk viktig samarbeid**

I desember inngikk Bate et viktig samarbeid med utbygger A. Utvik AS, og gikk inn på eiersiden i flere av deres prosjekter på Haugalandet. Samarbeidet gir Bate-medlemmer forkjøpsrett på attraktive boligprosjekter i nordfylket, og gjør i tillegg Bate til deleier i LeieEie AS. Sistnevnte kjøper nye boliger i mange ulike prosjekter, og leier disse ut til personer som ikke kvalifiserer til å få boliglån i banken. Dette har vært et meget etterspurt tilbud blant våre medlemmer, siden Bate selv lanserte et leie-eie-prosjekt i 2014. Samarbeidet sikrer medlemmer forkjøpsrett på alle nye LeieEie-boliger i Rogaland og Agder.

Våren 2022 inngikk Bate også en samarbeidsavtale med Heime Proptech AS om å tilby Heime-konseptet til nye og eksisterende boligselskap. Heime hos Bate gir beboere en naturlig møteplass. Litt enkelt forklart, er det en app hvor du kan arrangere og delta på aktiviteter, administrere leie av fellesrom, dele på verktøy og hjelpe hverandre i hverdagen. I tillegg har beboerne tilgang til et gratis delerom, hvor de kan låne pizzaovn, partytelt, klappbord og mye annet. Gjennom å tilby Heime til våre borettslag og sameier, ønsker vi å dyrke fram gode nabolag og trivsel.

### **Oppsving for forkjøpsretten**

I 2022 ble det omsatt 200 færre brukte borettslagsboliger enn året før. Likevel ble det kjøpt nøyaktig like mange boliger med forkjøpsrett: 249 medlemmer brukte forkjøpsretten i 2022.

### **Sunn kjernevirksomhet**

Teknisk vedlikehold, regnskapsførsel og administrativ forvaltning er bærebjelker i Bates virksomhet, og et strategisk satsningsområde for videre vekst. I 2022 fikk vi 81 nye kunder, som betyr at vi ved årsskiftet var forretningsfører for i alt 960 boligselskaper med totalt 29 121 boliger. Boligselskapene vi forvalter har en samlet bygnings- og eiendomsmasse på 76 milliarder kroner.

### **Advokattjeneste i vekst**

Siden vi startet å tilby advokattjenester i 2021, har oppdragsmengden økt. Gjennom året har Advokatene fra Bate jobbet med over 200 saker for rundt 170 av Bates kunder, i tillegg til fem oppdrag for eksterne kunder, deriblant andre utbyggere. Alt i alt har de hatt en omsetning på kr 2 142 398.

### **HMS på agendaen**

Alle borettslag og sameier er gjennom internkontrollforskriften pålagt å ivareta systematisk oppfølging av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Enkelt forklart skal styret verne om liv, helse og materielle verdier, og skape et godt bomiljø. For å lette arbeidet, tilbyr vi det nettbaserte systemet Bevar HMS, som er både et verktøy og et oppslagsverk for HMS-arbeidet. Ved utgangen av året hadde 349 kunder denne tjenesten fra Bate.



## Prosjektledelse og forsikringsaker

I 2022 hadde vi prosjektledelsen på 35 ulike rehabiliteringsprosjekter for våre kunder. Disse hadde en samlet prosjektverdi på rundt 135 millioner kroner. På toppen av dette bistod vi kundene våre med 33 forprosjekter, og behandlet cirka 750 forsikringsaker. Å bidra til energieffektivisering og bevaring av bygg, er viktige steg på vei mot et mer bærekraftig samfunn. I 2022 signerte vi blant annet prosjektlederoppdrag for Sameiet Bjergsted Terrasse, som virkelig har tatt dette på alvor. Sameiet skifter både vinduer og dører, og reduserer dermed varmetapet betydelig fra bygningene. De har også erstattet lysstoffrør med LED-pærer, installert sensorer og tidsinnstilling for å spare strøm, og ser nå på muligheter for å installere varmepumper i leilighetene.

## Vaktmester- og gartner tjenester

Vaktmesteren fra Bate fikk 25 nye kunder i fjor. Dessverre mistet vi også 26 kontrakter, og hadde dermed en negativ nettovest – 201, mot 202 kunder i fjor. Vaktmesteren fra Bate har 16 ansatte. Vaktmesteren fra Bate AS har de siste årene opplevd en god vekst i omsetning og resultat. I desember 2022 tok også selskapet over alle vaktmesterkontraktene til det lokale selskapet Vaglid AS i Haugesund. Samtidig startet også vår første vaktmester i Haugesund og Bate kan nå tilby vaktmestertjenester for våre boligselskaper på Haugalandet.

## Store summer

I året vi har lagt bak oss, har vi behandlet 697 123 bilag for kundene våre. På vegne av boligselskapene administrerer vi bankinnskudd, som ved årsskiftet utgjorde cirka 780 millioner kroner, og lån, som utgjorde 9,5 milliarder kroner. Vi har kontinuerlig søkelys på forbedringer, effektivisering og digitalisering, og har tatt i bruk både maskinlæring og roboter for å effektivisere daglige regnskapstjenester.

## Årsmøter og generalforsamlinger

I 2022 valgte 280 av boligselskapene våre å gjennomføre årsmøtene/generalforsamlingene sine digitalt. Det er 207 færre enn året før, da koronasituasjonen gjorde det mer utfordrende å møtes fysisk.

## Trygge økonomiske rammer

Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Regnskapet er gjort opp i henhold til regnskapsloven. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a kan vi bekrefte at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Til grunn for det ligger konsernets finansielle stilling, resultatprognoser for 2023, og konsernets planer for årene framover.

Konsernets finansielle risiko er i all hovedsak knyttet til boligutvikling og aktiviteten i Real Prosjektutvikling AS med datterselskaper. Den totale risikoen i Real og døtre gjennomgås årlig av styret i selskapet og styret i morselskapet Bate boligbyggelag. Følgende risikovurderinger gjøres: Anskaffelses- og reguleringsrisiko, finansieringsrisiko, salg-/markedsrisiko, utviklingsrisiko og gjennomføringsrisiko.



Videre er den spesifikke risikoen knyttet til marked og salgsrisiko sikret gjennom forsikringsordning. Prosjekter som settes i gang tegner som hovedregel fulltegningsforsikring for usolgte boliger ved innflytting. Eventuelle unntak må godkjennes av styret. Øvrig gjeld som ikke er sikret av denne forsikringen kan betales med bankinnskudd. Byggeprosjektene blir finansiert med egenkapital og byggelån. Øvrig drift blir finansiert med egenkapital.

Vi har tegnet ansvarsforsikring for styrene i Bate boligbyggelag og alle døtre som inngår i konsernet. Det er også tegnet ansvarsforsikring for daglig leder.

## Resultater

Regnskapet til Bate viser et underskudd før skatt på kr 625 231. Underskuddet etter skatt ble kr 1 037 535. Styret foreslår at underskuddet dekkes av annen egenkapital. Bokført egenkapital for Bate per 31.12.2022 er kr 215 353 344.

Konsernets underskudd før skatt ble kr 6 666 278, og etter skatt kr 6 731 455. Bokført egenkapital for konsernet per 31.12.2022 er kr 435 193 345.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Byggeprosjektene blir finansiert med egenkapital og byggelån. Øvrig drift blir finansiert med egenkapital. Konsernets egenkapital er på 84 prosent av total kapitalen, mot 70,6 prosent i fjor. I forhold til fremtidig kapitalbinding og risikoeksponering, er egenkapitalen på et tilfredsstillende nivå. Forskjellen mellom kontantstrøm fra driften og driftsresultat gjelder salg av boliger i prosjekter som ikke har oppgjør i samme år som de er inntektsført.

## Organisasjon

Bates ordinære generalforsamling ble gjennomført 24. mai 2022. Det ble sendt ut invitasjon til nærmere 850 delegerte. Av disse møtte 74 personer – 66 boende medlemmer (valgt av sine borettslag/sameier) og åtte ikke-boende medlemmer. Generalforsamlingen vedtok blant annet å justere reglene for overføring av medlemskap. Nå kan medlemmer også overføre medlemskapet sitt til nevøer og nieser, i tillegg til søsken, barn, partner eller foreldre.

## Styrets arbeid

Styret har hatt åtte styremøter, og behandlet 74 saker. I tillegg har styret hatt en strategisamling og en studietur til Cambridge.

## Bates ansatte

Bate hadde ved utgangen av året 114 ansatte, en økning på én person fra året før. De ansatte har i henhold til Bates vedtekter hatt to representanter og to vararepresentanter i styret. Arbeidsmiljøutvalget (AMU) har tre medlemmer fra arbeidsgiversiden og tre medlemmer fra arbeidstakerne.

Bedriften er tilsluttet arbeidsgiverorganisasjonen Virke, og har gjennom Virke tariffavtale for



boligbyggelag med Fagforbundet og NITO.

## **Great Place to Work**

I november ble Bate igjen sertifisert Great Place to Work, med en rekordhøy snittscore på 81 prosent. Great Place to Work er en internasjonal sertifiseringsordning for arbeidsgivere, som baserer seg på en omfattende årlig medarbeiderundersøkelse. For å bli sertifisert, må bedriften oppnå en snittscore på minst 70 prosent – en bekreftelse på at de ansatte opplever stor grad av tillit, stolthet og fellesskap på arbeidsplassen.

## **Sykefravær**

Bate er tilsluttet avtalen om inkluderende arbeidsliv (IA), og har ett tett samarbeid med bedriftshelsetjenesten gjennom hele året. Det er lagt stor vekt på systematisk sykefraværsoppfølging og iverksatt flere tiltak for å forebygge, tilrettelegge og følge opp sykemeldte. Som i 2021, har pandemien hatt en sterk innvirkning på sykefraværet. Gjennom året opplevde vi flere tilfeller av covid-19 med langvarige senfølger. I tillegg ser vi en betydelig økning i korttidsfravær grunnet fravær relatert til covid-19.

Fraværet for 2022, i selskapene som inngår i konsernet, var 5,34 prosent - sammenlignet med 2021, hvor sykefraværet var 5,25 prosent. Både sykemeldinger og egenmeldt sykefravær er medregnet. Korttidssykefraværet var på 2,36 prosent. Målet for sykefraværet totalt sett for konsernet var 3,8 prosent.

## **Diskriminering og likestilling**

I Bate arbeider vi målrettet og planmessig med å oppfylle diskrimineringslovens formål. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelser, utviklingsmuligheter, og beskyttelse mot trakassering.

Vi arbeider også systematisk med å fremme likestilling og hindre diskriminering. Vi gjennomfører blant annet kompetanseutviklingstiltak for å sikre at begge kjønn er likestilt for kvalifiserende arbeidsoppgaver, spesielt med tanke på ledelsesoppgaver. Bate har også etablert kjønnsnøytrale kriterier for lønnsfastsettelse, og en likestillingsfremmende praktisering av disse. Hensynet til likestilling og ikke-diskriminering er ellers inkludert i den øvrige personalpolitikken, og rapporteres årlig i egen likestillingsrapport. Rapporten redegjør for kjønnslikestilling og arbeidet med likestilling og ikke-diskriminering etter likestillings- og diskrimineringslovens §26.2. Rapporten blir gjort tilgjengelig på [bate.no](http://bate.no) samtidig med det offisielle regnskapet, og dekker selskapets aktivitets- og redegjørelsesplikt.

I Bate med datterselskaper var det per 31.12.22 ansatt 58 kvinner (51 prosent) av 114 ansatte. I ledergruppen er kvinneandelen over 80 prosent, det vil si 4 av 5 ledere. Totalt i ledende stillinger hos bedriften er kvinneandelen 56 prosent.

## **HMS i Bate**

I Bate har vi en bevisst holdning til vår miljøpåvirkning. Ledelse og ansatte deltar aktivt i HMS-arbeidet, og samarbeider for å stadig forbedre dette. HMS-hensyn skal ivaretas i alle aktiviteter, og Bate skal bidra til god HMS-kultur i samtlige prosjekter. Vi vil forebygge ulykker og helseskader, og legge til rette for et sunt arbeidsmiljø hvor alle tar ansvar, viser



engasjement og føler trivsel og trygghet. Dette blir gjort i samsvar med Bates verdier og intensjoner i lover og forskrifter.

Arbeidstilsynet hadde tilsyn hos Bate våren 2022. Formålet med tilsynet var å kontrollere hvordan Bate jobber forebyggende med helse, miljø og sikkerhet. Ergonomi var hovedtemaet under tilsynet og det fremkom ingen avvik eller anmerkninger.

#### **Yrkesskader**

Det var totalt tre registrerte yrkesskader i 2022: En skade uten fravær, og to skader med fravær. Skadene er kategorisert som HMS-avvik, og skjedde hos Vaktmesteren fra Bate. Medarbeiderne ble fulgt opp, og det er gjort forebyggende tiltak.

#### **Samfunnsansvar**

Bate har bærekraft som et tydelig mål i strategien. For oss betyr det å skape verdi for samfunnet og menneskene som bor i våre borettslag og sameier. Gode sosiale fellesskap er viktig, og vi ønsker å bidra til at flere unge boligkjøpere kommer seg inn på boligmarkedet.

Vi har valgt å gjøre en ekstra innsats innen fire av FN's bærekraftsmål. Målene gir føringer for alt vi gjør:

**God helse:** Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

**Bærekraftige byer og samfunn:** Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

**Ansvarlig forbruk og produksjon:** Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre.

**Samarbeid for å nå målene:** Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.

Ved å ta eierskap til disse målene, vil vi bidra til å bekjempe ulikheter, skape sosiale og trygge miljøer, og stoppe klimaendringene innen 2030.

Bates viktigste bidrag til å nå disse målene er spesielt knyttet til bærekraftig utvikling når vi bygger boliger og når vi rehabiliterer og fornyer i eldre borettslag og sameier. Gjennom å velge miljøvennlige og sosialt bærekraftige løsninger under bygging og rehabilitering, bidrar vi til å identifisere muligheter og gi økt livskvalitet for beboerne.

#### **Åpenhetsloven**

Åpenhetslovens formål er å fremme respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og samtidig sikre allmenhetens tilgang til informasjon. Bate er i gang med arbeidet med åpenhetsloven. I tillegg til å få på plass gode systemer for å ta imot og besvare informasjonskrav, er prosessen med å gjennomføre aktsomhetsvurderingene i rute, og vil bli offentliggjort innen lovens frist 30. juni 2023 på [bate.no](https://bate.no).

#### **Grønne kroner**

Bates grønne kroner er et fond til støtte for klima- og miljøvennlige tiltak i borettslag, sameier og velforeninger som er tilknyttet Bate. I 2022 mottok Bate 136 søknader og delte



ut 375 000 kr til 16 ulike tiltak – fra etablering av blomsterenger til enøkanalyser. Ordningen blir videreført i 2023 med en enda høyere pott: 400 000 kr. Søknadsfristen er satt til 15. september.

## Egen klimaplan

Bate har en egen klimaplan, og jobber målrettet med tiltak som skal bidra positivt til miljøet. Her er noen av tiltakene vi har gjort i 2022:

- Sertifisert som Miljøfyrtårnbedrift siden 2008
- Tilbudt subsidierte kollektivreiser til/fra jobb og leasing av elsykkel til alle ansatte gjennom ordningen HjemJobbHjem
- Deltatt i arbeidet Grønn By, som jobber for bærekraftig regional verdiskaping, innovasjon og utvikling

## Samarbeid med andre

Storbybolig er et samarbeid mellom boligbyggelagene TOBB i Trøndelag, Usbl i Oslo, Vestbo og BOB i Bergen, Nobl i Bodø, BONORD i Tromsø og Harstad, og Bate. Samarbeidet gir Bate-medlemmer forkjøpsrett på både brukte og nye boliger for salg hos de andre boligbyggelagene, i tillegg til utleieboliger i noen av de største universitetsbyene i Norge.

## Kundeundersøkelser

Bate gjennomfører regelmessige kunde- og medlemsundersøkelser for å måle tilfredshet og fange opp forbedringsområder. I 2022 ble det også gjort noen nye undersøkelser, blant for å finne ut hva som gjør at folk trives der de bor.

390 medlemmer svarte på den nye undersøkelsen om naboskap og trivsel. Rundt halvparten svarte at de ønsket å delta i nyttige gjøremål eller dugnader for å bedre miljø og trivsel, mens 37 prosent ønsket å dele verktøy og redskaper med naboene. Bare 30 prosent ønsket å delta på sosiale samlinger. Viktigheten av å bli kjent med og være sosial med naboene øker etter fylte seksti år. Selv om fellesskapet ikke er det viktigste for alle, skal Bate likevel ta et ansvar for dette. Det handler om å skape rom og aktiviteter i bomiljøet som forebygger ensomhet.

Årets medlemsundersøkelse gav over 900 verdifulle tilbakemeldinger. Den totale tilfredsheten med Bate økte med ett poeng til 74. 80 prosent svarte at forkjøpsrett er den viktigste grunnen til å bli medlem. Samtidig sa rundt halvparten av de spurte at de har mangelfull kjennskap til forkjøpsretten – og betydningen faller. Dette er derfor et viktig område å jobbe med for Bate framover, slik at flest mulig er trygge på hvordan forkjøpsretten fungerer, og fordelene den gir.

Den årlige kundeundersøkelsen gav oss 285 svar fra styreledere, og verdifull innsikt i hva vi kan utvikle og følge bedre opp hos hver enkelt kunde. Vi har stabil, høy kundetilfredshet på 79 poeng. Vi oppnår høy og noe styrket lojalitet på 81 poeng, og Bate oppfattes mer bærekraftig og nytenkende sammenliknet med året før. Rådgivningen samlet sett scorer 80 poeng, men vi ser at kundene ønsker seg mer informasjon og bedre kjennskap til Bates



tjenester.

I 2022 inviterte vi deltakere fra Bates kundepanel, som består av medlemmer og styrekunder som ønsker å gi oss jevnlig tilbakemeldinger, til å teste Min side og ny medlemsapp. Det førte til at vi gjorde smarte brukertilpasninger på begge løsningene.

## **Veien videre**

I 2023 vil vi fortsette investeringene og den nødvendige utviklingen. For å klare det, må vi opprettholde en positiv drift. Styret og administrasjonen arbeider aktivt med videre oppbygging av egenkapitalen gjennom lønnsomhet og risikostyring. Vi vil prioritere vekstambisjonene og å styrke lønnsomheten ytterligere innen kjerneområdene, slik at vi er rustet til å møte økt konkurranse og tider med lavere nybyggvirksomhet. Styrets oppfatning er at Bate boligbyggelag er godt rustet til å møte framtidige oppgaver og utfordringer.

Gjennom året er det jobbet omfattende og godt med strategiarbeid, både i ledelsen, blant ansatte og i styret. Bates viktigste fokusområder fram mot 2025, er:

- Tydeliggjøre Bates bidrag til bærekraftig utvikling i våre leveranser, og gjennomføre oppgraderingsprosjekter som øker verdi, trivsel eller gir miljøgevinst.
- Øke tempoet i nybyggvirksomheten, og tilby ulike boligkjøpsmodeller i henhold til vedtatt utbyggingsstrategi.
- Øke vår kundeinnsikt og tilby produkter og tjenester i tråd med innsikt, behov og etterspørsel.
- Øke kundemassen og kjennskap til Bate gjennom merkevarebygging.
- Skape vekst nasjonalt gjennom digitalisering, samarbeid og partnerskap.
- Bygge relasjoner og etablere partnerskap med regionale og nasjonale aktører.
- Forbedre lønnsomhet og produktivitet gjennom gode arbeidsprosesser, organisering, kompetanseheving og digitale løsninger.

På tross av at vi har vært gjennom et spesielt utfordrende år, er styret tilfreds med selskapets resultat for 2022 – og den gode innsatsen som ligger bak fra de ansatte.