



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 007 801
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Forretningsadresse: Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Egil Johan Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Medlemskontingent		6 050 726	6 189 798
Gevinst avgang Kunsterlia			29 051
Andre driftsinntekter		53 619 646	54 332 854
Sum inntekter		59 670 372	60 551 703
Kostnader			
Personalkostnader		45 344 974	45 584 796
Prosjektkostnader		0	33 277
Avskrivninger		367 823	294 420
Andre driftskostnader		23 991 002	18 834 737
Sum kostnader		69 703 799	64 747 230
Driftsresultat		-10 033 427	-4 195 527
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat tilknyttede selskap		-436 090	10 923 970
Utbytte aksjer		7 832	26 106
Renteinntekt ansvarlig lån		309 590	190 206
Renteinntekt		352 413	41 238
Sum finansinntekter		233 745	11 181 520
Annen rentekostnad		50 360	46 979
Innløsning garantistillelse		0	11 500 000
Bankgebyr		61 091	98 849
Sum finanskostnader		111 451	11 645 828
Netto finans		122 294	-464 308
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 911 133	-4 659 835
Skattekostnad		-2 278 192	5 579 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 632 941	-10 238 966
Årsresultat		-7 632 941	-10 238 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og prosjekter under utførelse		537 586	454 198
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner		464 181	637 362
Sum varige driftsmidler		1 001 767	1 091 560
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		8 303 712	7 195 000
Investeringer i aksjer og andeler		53 522 381	51 888 470
Netto pensjonsmidler		1 446 496	1 308 806
Sum finansielle anleggsmidler		63 272 589	60 392 276
Sum anleggsmidler		64 274 356	61 483 836
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kontingent, forvaltningshonorar		647 410	487 824
Kunder		1 496 117	1 380 162
Eeindomsmegling		1 400 893	1 974 858
Prosjekter		5 085 000	33 500 000
Ansvarlig lån prosjekter		0	350 000
Andre		486 024	1 127 360
Sum fordringer		9 115 444	38 820 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		14 631 004	6 380 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 631 004	6 380 658
Sum omløpsmidler		23 746 448	45 200 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		88 020 804	106 684 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 559 600	5 547 600
Sum innskutt egenkapital		5 559 600	5 547 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 820 612	75 453 553
Sum opptjent egenkapital		67 820 612	75 453 553
Sum egenkapital		73 380 212	81 001 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		179 882	2 505 814
Sum avsetninger for forpliktelser		179 882	2 505 814
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		179 882	2 505 814
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 001 525	1 263 012
Betalbar skatt		-529 487	805 444
Skyldige offentlige avgifter		3 097 117	3 931 684
Gjeld til datterselskap		292 303	292 303
Forskuttering klienter eiendomsmegling		10 179	63 699
Annen kortsiktig gjeld		9 589 073	16 821 589
Sum kortsiktig gjeld		14 460 710	23 177 731
Sum gjeld		14 640 592	25 683 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 020 804	106 684 698

POSTER UTENOM BALANSEN



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Garantistillelser		6 483 333	17 983 333



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 606096

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 007 801
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Forretningsadresse: Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Egil Johan Havre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 940 007 801
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Medlemskontingent		6 050 726	6 189 798
Gevinst avgang Kunsterlia			29 051
Andre driftsinntekter		53 619 646	54 332 854
Sum inntekter		59 670 372	60 551 703
Kostnader			
Personalkostnader		45 344 974	45 584 796
Prosjektkostnader		0	33 277
Avskrivninger		367 823	294 420
Andre driftskostnader		23 991 002	18 834 737
Sum kostnader		69 703 799	64 747 230
Driftsresultat		-10 033 427	-4 195 527
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat tilknyttede selskap			
Utbytte aksjer		7 832	26 106
Renteinntekt ansvarlig lån		309 590	190 206
Renteinntekt		352 413	41 238
Sum finansinntekter		233 745	11 181 520
Annen rentekostnad			
Innløsning garantistillelse		50 360	46 979
Bankgebyr		0	11 500 000
Bankgebyr		61 091	98 849
Sum finanskostnader		111 451	11 645 828
Netto finans		122 294	-464 308
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		-9 911 133	-4 659 835
Skattekostnad		-2 278 192	5 579 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 632 941	-10 238 966
Årsresultat		-7 632 941	-10 238 966



Organisasjonsnr: 940 007 801
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og prosjekter under utførelse	537 586	454 198
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	464 181	637 362
Sum varige driftsmidler	1 001 767	1 091 560

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8 303 712	7 195 000
Investeringer i aksjer og andeler	53 522 381	51 888 470
Netto pensjonsmidler	1 446 496	1 308 806
Sum finansielle anleggsmidler	63 272 589	60 392 276

Sum anleggsmidler 64 274 356 61 483 836

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kontingent, forvaltningshonorar	647 410	487 824
Kunder	1 496 117	1 380 162
Eeindomsmegling	1 400 893	1 974 858
Prosjekter	5 085 000	33 500 000
Ansvarlig lån prosjekter	0	350 000
Andre	486 024	1 127 360
Sum fordringer	9 115 444	38 820 204

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	14 631 004	6 380 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14 631 004	6 380 658

Sum omløpsmidler 23 746 448 45 200 862

SUM EIENDELER 88 020 804 106 684 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	5 559 600	5 547 600
Sum innskutt egenkapital	5 559 600	5 547 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	67 820 612	75 453 553
Sum opptjent egenkapital	67 820 612	75 453 553
Sum egenkapital	73 380 212	81 001 153
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	179 882	2 505 814
Sum avsetninger for forpliktelse	179 882	2 505 814
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	179 882	2 505 814
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 001 525	1 263 012
Betalbar skatt	-529 487	805 444
Skyldige offentlige avgifter	3 097 117	3 931 684
Gjeld til datterselskap	292 303	292 303
Forskuttering klienter eiendomsmegling	10 179	63 699
Annen kortsiktig gjeld	9 589 073	16 821 589
Sum kortsiktig gjeld	14 460 710	23 177 731
Sum gjeld	14 640 592	25 683 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 020 804	106 684 698
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	6 483 333	17 983 333



Organisasjonsnr: 940 007 801
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
44.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Brønnøysundregistrene

Regnskapsregisteret

8910 Brønnøysund

Sandvika, 10.07.23

Årsregnskap 2022 ABBL- orgnr. 940 007 801

Asker og Bærum Boligbyggelag AL eier 100 % av aksjene i ABBL Eiendomsmegling AS, org.nr. 934 763 327.

All virksomhet i ABBL Eiendomsmegling AS ble med virkning fra 1. januar 2001 overført til egen avdeling innenfor boligbyggelaget og har ikke vært i drift siden.

Av ovennevnte årsaker ber vi med henvisning til regnskapsloven §3-8 om å bli fritatt for konsolidering av datterselskap og utarbeidelse av konsernregnskap da dette ikke har betydning for bedømmelse av regnskapet til Asker- Og Bærum Boligbyggelag AL.

Dette er som tidligere års praksis.

Med hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Egil J. Havre

økonomidirektør



ABBL

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG



Årsrapport 2022



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
940007801/2022/ÅRSREGNSKAP/940007801

Om Asker og Bærum Boligbyggelag

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) er et andelslag eid av medlemmene, med hovedformål å skaffe boliger til medlemmene, gjennom å utvikle, oppføre, formidle og forvalte boliger i Asker, Bærum og et naturlig omland. ABBL har vært medlemsdrevet siden 1945 og året 2022 var ABBL sitt 77. driftsår.

Vår målsetting er å bidra til at Asker og Bærum er et godt sted å bo, gjennom å tilby bærekraftige og gode boligløsninger for alle.

ABBL skal være toneangivende innen by- og samfunnsutvikling i sitt nedslagsfelt og en faglig tung samarbeidspartner for kommunen og samfunnslivet. ABBL ser sitt samfunnsansvar og ønsker å være en foretrukket partner for boligsosial nyvinning.

ABBL skal oppfylle boligdrømmer og gi verdi gjennom lønnsom vekst. Vi skal skape merverdi for medlemmene og bidra til variert boligbygging.

Året som har gått – fornyelse for fremtiden

I 2022 har det vært store endringer i ledelsen i selskapet, etter at selskapet fikk ny administrerende direktør 1. mars. Selskapet har gjennomført en omstrukturering, samt ansatt to nye ledere; en prosjektdirektør og en økonomidirektør.

Ny ledelse har gitt nytt moment til boligbyggelagets målsetting om å skape merverdi for lagets medlemmer gjennom lønnsom vekst.

ABBL har historisk hatt varierte resultater, der selskapet har vært avhengig av prosjektinntekter for å kunne levere et positivt resultat. Det er nå en målsetting at alle forretningsområder skal levere et positivt bidrag til ABBL.

Det er i løpet av året gjort kostnadsbesparende tiltak ved blant annet å optimalisere driften gjennom omorganisering, digitalisering, redusert kontorareal og redusert bemanning.

I 2022 ble de siste leilighetene i Rings Hus i Bærum overlevert. Det var planlagt å legge ut ungdomsboliger på Gullhøllinga i Asker første halvår. Betydelig økte byggekostnader medførte at vi, som mange andre boligbyggere, dessverre måtte utsette prosjektet. Boligmarkedet bremsset opp høsten 2022, noe som påvirket resultatet negativt i form av reduserte inntekter på prosjekt- og meglertjenester.

ABBL har flere større boligprosjekter under utvikling - som har trukket ut i tid. Vår målsetting er å planlegge for en mer kontinuerlig drift i prosjektavdelingen, både for jevnlig å kunne levere flere boliger til medlemmene, men også for å bruke interne ressurser mer effektivt.

I løpet av året er prosjektavdelingen styrket og det er lagt en ny strategi, for at ABBL i tiden fremover skal være i stand til å tilby medlemmene flere boliger. I strategien rundt akkvisisjon vil det vektlegges at nye boligprosjekter skal være supplerende i tidshorisont, slik at vi har et jevnt tilbud av nye leiligheter.

Gjennom året har det vært jobbet med å legge et godt grunnlag for å løfte ABBL sin posisjon og synlighet i markedet. Dette har belastet resultatet med engangskostnader knyttet til organisasjonsutvikling, ny hjemmeside, medlemsblad og et generelt visuelt løft. Det er i tillegg gjennomført et arbeid med å fornye vedtektene og gi de et mer moderne språk, tilpasset vår tid.

ABBL vil, med det arbeidet som er nedlagt det siste året, ha gode forutsetninger for å skape merverdi for medlemmene i årene som kommer.

Årsrapport | Asker og Bærum Boligbyggelag | 2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
36f294a3872e405794805ee2e933d493

Samfunnsansvar og bærekraft

Som boligbyggelag og medlemsorganisasjon, har ABBL et særskilt samfunnsansvar for å påvirke eget lokalmiljø i positiv retning. Selskapets strategiske mål er å være en boligbygger med et sterkt sosialt engasjement, som spiller på lag med andre aktører, for å løse fremtidens samfunnsutfordringer.

Av FNs bærekraftsmål er det spesielt bærekraftsmål nummer 11, "Bærekraftige byer og lokalsamfunn" ABBL kan være med å påvirke, samtidig som boligbygging også påvirker befolkningens helse. I tillegg skal vi, gjennom planlegging og produksjon, være bevisst på klimaavtrykket byggenæringen setter gjennom ansvarlig forbruk og produksjon.

ABBL jobber med tre perspektiver innen bærekraft:

		EGEN DRIFT Minimere påvirkning på klima og miljø av egen drift. Behandle ansatte etter arbeidslivets spilleregler. Sikre ansvarlig og etisk forretningsstyring og økonomisk ressursutnyttelse.
		PROSJEKT Utvikle og realisere bærekraftige boligprosjekter.
		KUNDER Tilby bærekraftige tjenester. Påvirke kunder til å velge bærekraftige løsninger.

Det er viktig for ABBL å kunne tilby sine medlemmer og Asker og Bærums befolkning et bredt tilbud av boliger og boformer, avhengig av hvor man befinner seg i livet. ABBL ønsker å ha et spesielt fokus på de yngste og de eldste.

Ansatte og arbeidsmiljø

Boligbyggelaget hadde 44 ansatte pr. 31.12.22.

Av de 44 ansatte er 27 menn og 17 kvinner. Ledergruppen er i perioden redusert fra ni til fire personer og består av to menn og to kvinner. Styret har i perioden hatt fire kvinner og tre mannlige medlemmer.

Det har ikke inntruffet skader eller ulykker forbundet med arbeidsmiljøet.

ABBL skal være en inkluderende arbeidsplass. Retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering er innarbeidet i boligbyggelagets personalpolitikk.

ABBL setter høye mål og ønsker å ha positiv innflytelse på livene vi berører. Samarbeid, åpenhet og rom for mangfold er viktige faktorer i vår arbeidskultur.

Arbeidsmiljøet utvikles i nært samarbeid mellom ledere og medarbeidere. Et godt og inkluderende arbeidsmiljø påvirker hele selskapet positivt.

Det gjennomføres jevnlig møter med ansattes valgte representanter/AMU. I tillegg arbeider vi strukturert med risikovurdering og HMS handlingsplaner, for å få redusert sykefraværet.





Midlertidige ansettelse benyttes *kun* ved permisjoner eller korte prosjekter og deltid benyttes *kun* i de tilfeller ansatte selv ønsker en lavere stillingsprosent.

Utløsning av stillinger og roller skjer også internt, for å sikre at alle har mulighet for å melde sin interesse.

Økonomi

I 2022 gjennomførte ABBL en rekke omstillingstiltak. Det reflekteres også i resultatet.

Omsetningen i selskapet ble redusert med 0,9 MNOK til 59,7 MNOK. Resultatregnskapet viser et underskudd etter skatt på 7,6 MNOK, mot et underskudd på 10,2 MNOK forrige år. Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Til tross for negativt årsresultat, økte kontantbeholdningen i 2022. Det skyldes hovedsakelig innbetaling av en fordring på 24,5 MNOK knyttet til et boligprosjekt. Underskuddene de to siste årene viser hvor viktig det er å øke lønnsomheten på alle avdelinger. Dette er et arbeid som pågår og som er innarbeidet i budsjettet for 2023.

Årsresultatet er påvirket av at boligbyggelaget ikke har hatt prosjektinntekter samt engangs-kostnader knyttet til nødvendig utvikling og omstrukturering av selskapet.

Egenkapitalen beløper seg til 73,4 MNOK og egenkapitalandelen er 83 %. ABBL har ingen langsiktig gjeld.

ABBL har ingen usolgte boliger i nye boligprosjekter.

Styret anbefaler at årets underskudd overføres fra annen egenkapital.

Virksomhetsområdene

Medlem

Ved årets utgang hadde ABBL totalt 18 541 medlemmer, hvorav ca. 12 % under 23 år. Vi forventer en økning i medlemsmassen de nærmeste årene og har en målsetting om en tilvekst på ca. 1 000 nye medlemmer i løpet av 2023.

Foruten retten til å kjøpe bolig i nye prosjekter og benytte forkjøpsrett til borettslagsboliger og enkelte «klausulerte» boliger, har ABBL fremforhandlet en rekke gunstige medlemstilbud på varer og tjenester. Informasjon om medlemstilbudene er lagt ut i medlemsbladet ABBL Nytt og på [hjemmesiden abbl.no](http://hjemmesiden.abbl.no).

I kommende boligprosjekter vil det bli lagt vekt på at disse skal inneholde en andel ungdomsleiligheter, det vil si leiligheter som skal kunne kjøpes rimeligere enn markedspris.

I 2022 har vi modernisert rutinen for innkreving av medlemskontingenten. Tidligere har medlemskontingenten og medlemskortet blitt sendt ut sammen med årets første utgave av ABBL Nytt. Fra og med 2023 vil medlemskontingent bli sendt ut digitalt. Medlemskortet blir ikke lenger sendt ut i plast. Digitalt medlemskort lastes ned på mobiltelefon via Joyn-appen, hvor medlemmene enkelt får tilgang til medlemsfordeler og annen relevant informasjon.

Medlemskommunikasjon - Abbl.no og ABBL Nytt

Hjemmesiden abbl.no, sammen med **ABBL Nytt**, **Joyn-appen** og sosiale medier, er det viktigste bindeleddet mellom administrasjonen og medlemmene. Hjemmesiden er linket opp mot selskapets sosiale medier. I februar 2023 ble det lansert nye nettsider for ABBL.

Årsrapport | Asker og Bærum Boligbyggelag | 2022



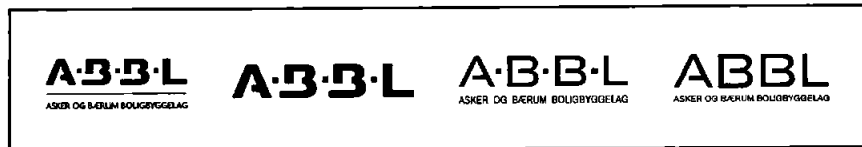
This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
3822634A5972E8D5794505E82E932D452

Det er lagt vekt på at de nye hjemmesidene skal være oversiktlige, informative og lette å navigere seg gjennom.

Medlemsbladet **ABBL Nytt** utkommer 3 ganger i året. I medlemsbladet kunngjøres nye boligprosjekter, som fordeles etter ansiennitet blant boligbyggelagets medlemmer. Bladet informerer også om andre medlemstjenester og relevant boligstoff.

Det har gjennom året vært lagt ned betydelig innsats for å gi nettsidene og medlemsbladet et visuelt og redaksjonelt løft.



ABBL-logoen har endret seg de siste årene.

Boligmarkedet

Etter en prisstigning på boliger på 10,4 % i 2021, var prisstigningen tilbake på et mer normalt nivå i 2022, med 5,3 %. Boligmarkedet preges av flere rentehevinger, økte kommunale avgifter og høye strømpriser. Høyere bokostnader gjør at boligkjøperne tenker seg ekstra nøye om, før de investerer i ny bolig.

Knutepunktstrategien og byggestopp i Bærum samt nasjonale føringer med hensyn til transportløsninger, skaper utfordringer med å finne egnede tomter som kan utvikles og selges til priser innen det segmentet ABBL ønsker å tilby.

I Asker og Bærum står "selveierlinja" sterkt og over 80 % av befolkningen eier sin egen bolig. Den sterke prisutviklingen og det manglende utbudet av boliger bekymrer. Over tid har prisstigningen i Asker og Bærum, som en del av pressområdet rundt hovedstaden, skapt utfordringer, spesielt for førstegangskjøperne. Tall fra NBBL viser at førstegangskjøperen i Asker i 2010 hadde råd til 30,8 % av boligene som lå ute i markedet. I Bærum var dette tallet 24 %. I første halvår 2022 var tallet sunket til 3,3 % for både Asker og Bærum.

ABBL Eiendomsmegling

ABBL Eiendomsmegling hadde en normal sesong første halvår og avsluttet prosjektsalget på Rings Hus før sommeren 2022. Resultatet er påvirket av oppbremsingen i boligmarkedet i annet halvår.

Boligprosjekter under arbeid

Vår utviklingsstrategi er å diversifisere vår portefølje, både geografisk, med hensyn til målgruppe og hvor i prosjektfasen prosjektene befinner seg. Dette for å kunne tilby medlemmene, i ulike livsfaser, et vidt spekter av boliger – i hele regionen.

ABBL er oppmerksom på det økende behovet for nye boformer. Fremover vil vi fortsette å jobbe med innovasjon og utvikling innen dette området, både internt i egen organisasjon og i samarbeid med myndigheter og frivilligheten.

Rings Hus - Bekkestua

Boligene ble ferdigstilt og overlevert i første halvår 2022.



Atelierhagen (Kunstnerlia)

Prosjektet ligger i umiddelbar tilknytning og med gangbro til Bondivann stasjon på Spikkestad-banen.

Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Backe Prosjekt AS og ABBL og inneholder 117 leiligheter, skulpturpark og kunstnerbolig med atelier. Prosjektet er gjennom kommunen lagt til offentlig høring og det forventes førstegangsbehandling av reguleringen i løpet av høsten 2023.



Atelierhagen i Asker

Elnes

Prosjektet er et samarbeid mellom ABBL, Backe Prosjekt AS og Løvenskiold Eiendom AS og inneholder ca. 240 boliger. På Elnes ligger alt til rette for rimelige etableringsboliger for ungdom og yngre barnefamilier. Reguleringsforslaget for prosjektet er sendt inn til annengangs behandling.

Øvre Båstad

ABBL har i samarbeid med Backe Prosjekt AS et utviklingsprosjekt på Øvre Båstad med flott utsikt over Leangbukta. Prosjektet tenkes å gi 83 boliger som ligger innenfor fortettingsområdet til Asker sentrum. Prosjektet inngår som utviklingsområde i den pågående rulleringen av kommuneplanen.

Silurveien

I samarbeid med Backe Bolig AS, har ABBL ervervet to tomter som skal utvikles til et boligprosjekt. Det er avholdt forhåndskonferanse med kommunen og videre fremdrift avhenger av tilbakemeldinger fra kommunen om forslag til revisjon.





Gulhellinga

Et prosjekt i regi av Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Prosjektet har rammetillatelse for 33 ungdomsboliger. Betydelig økte byggekostnader medførte at prosjektet dessverre måtte utsettes i 2022.

Akkvisisjon

Det er startet opp et arbeid med å jobbe mer systematisk med akkvisisjon, for å kunne finne tomter som egner seg for utvikling og som anses som attraktive for våre medlemmer. Det bygges allianser og ses på mulige samarbeid.

Boligforvaltning

ABBL tilbyr et komplett forvaltningsprodukt, som utover basis forretningsførsel også inneholder inkassotjenester, teknisk- og juridisk bistand. Forvaltningshonoraret inkluderer honorar til revisor.

Som en del av den tekniske forvaltningen, blir det utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan slik at boligselskapene står bedre rustet til å planlegge og ivareta det som er eiernes største verdi; boligformuen. ABBL inkluderer langt flere forvaltningstjenester i sine avtaler, sammenlignet med andre aktører i markedet.

ABBL legger vekt på å utvikle framtidsrettede digitale tjenester. Vi tilbyr en portal med gode tekniske løsninger, som gjør styrearbeidet enkelt. Deler av portalen kan også benyttes av beboerne.

Det har alltid vært sterk konkurranse innen forvaltning av boligselskaper i Bærum og Asker. Konkurransen er nå blitt ytterligere skjerpet med nye aktører i markedet. Andre forvaltere tilbyr mindre innhold i sine forvaltningspakker, som medfører at de kan prise sine tjenester lavere enn ABBL. Derfor tilbyr vi nå en mindre forvaltningspakke, som ikke inkluderer juridiske og tekniske tjenester.

Borettslag	28	2 353
Boligsameier/ huseierforeninger	226	12 357
Annet (aksjeselskap/ stiftelse mv.)	11	940
Sum totalt	265	15 650

Samarbeid med andre boligbyggelag

ABBL har et godt samarbeid med andre boligbyggelag, med formål å utvikle bedre tjenester, til glede for våre kunder og medlemmer.

I 2021 startet vi opp Boligbanken ASA i samarbeid med NBBO (Drammen) og BORI (Lillestrøm). Banken ble etablert for å gi våre boligselskaper stabile, gode bankløsninger og konkurransemessige betingelser. Banken leverte solide positive resultater i 2022, som var bankens første hele driftsår. Banken har kontoradresse i Lillestrøm.





I samarbeid med NBBO og BORI driver vi Boliginkasso AS og Boligfaktura AS. Selskapene sørger for felles fakturahåndtering og inkassotjenester for boligbyggelagene og deres kunder. Virksomheten har kontoradresse i Drammen.

Årsrapport | Asker og Bærum Boligbyggelag | 2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
33D2C4A5972E4D5794605E62E932D48B



Tillitsvalgte i 2022/2023

I 2022/2023 HAR ABBL'S TILLITSVALGTE VÆRT:

STYRET:

Navn	Posisjon
Ketil Tveter Salvåsen	Styreleder
Elisabeth Grimstad	Nestleder
Gry Sørensen	Styrem edlem
Kristine Alcocer-Lind	Styrem edlem
Tom-Erik Støa	Styrem edlem
Karianne Wærp	Styrem edlem, valgt av ansatte
Geir Ellefsen	Styrem edlem, valgt av ansatte

VARA:

Navn	Posisjon
Wenche Marie Valdøl	1. varam edlem
Rolv Guddal	2. varam edlem
Christian Haaseth	3. varam edlem
Stian Nyblin-Austgulen	Vararepresentant, valgt av ansatte
Maren S. Nordbøkk	Vararepresentant, valgt av ansatte (Sluttet 31.12.2022)

REPRESENTANTSKAPET:

Navn	Posisjon
Wieger Sim on Kok	Leder
Pernille Dørstad	Nestleder
Wenche Mjåseth	Medlem
Alf Petter Maasøide	Medlem
Kristine Bratvold Solberg	Medlem
Gunnar Tanum	Medlem
Johan Carsten Max Walter	Medlem

VARA:

Navn	Posisjon
Stein Sandved Bøken	1. varam edlem
Berit Høgen Johansen	2. varam edlem

VALGKOMITÉ

Navn	Posisjon
Petter Sørensen	Leder
Øyvind Andersen	Medlem
Johan Carsten Max Walter	Medlem
Sonja Helen Haraldsen	Medlem
Ketil Tveter Salvåsen	Medlem, oppnevnt av styret

VARA:

Navn	Posisjon
Arve Henriksen	Varam edlem
Knut Wilsbeck	Varam edlem
Karianne Wærp	Varam edlem, oppnevnt av styret

Revisor
KPMG AS v/statsautorisert revisor Svein Wiig.

Årsrapport | Asker og Bærum Boligbyggelag | 2022



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
3RD204A3972E-05794805E82E932D48B



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt åtte ordinære styremøter. Alle møtene har vært holdt fysisk i ABL sine lokaler. Styret har i perioden bestått av fire kvinner og tre menn. Varamedlemmer til styret har bestått av to kvinner og tre menn.

Det er tegnet styre- og ledelsesansvarsforsikring.

ABBL de neste årene

Fremover vil ABL fokusere ytterligere på utvikling av organisasjonen, ved å styrke nybygging, forvaltning- og medlemstjenester. Videre vil vi jobbe for en sunn økonomisk drift, basert på bærekraftige løsninger. Fokus vil være økt nærvær og synlighet, for å kunne skape merverdi til våre medlemmer.

Sandvika 26. april 2023

I STYRET FOR ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

Ketil T. Salvesen
styreleder

Gry Sørensen

Elisabeth Grimstad

Kristine Alcocer-Lind

Tom-Erik Støa

Karianne Warp

Geir Ellefsen

Kristin Kongsrud
adm. dir.

Årsrapport | Asker og Bærum Boligbyggelag | 2022



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
36D2CA65972E4D57849035E82E902D46B



🔗 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Arsrapport 2022 - 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Støa, Tom-Erik	BANKID	2023-04-28 13:52 GMT+02
Grimstad, Elisabeth J P	BANKID_MOBILE	2023-04-28 13:19 GMT+02
Salvesen, Ketil Tveter	BANKID	2023-04-28 12:44 GMT+02
Warp, Karianne	BANKID	2023-04-28 12:25 GMT+02
Ellefsen, Geir	BANKID_MOBILE	2023-04-28 12:12 GMT+02
Kongsrud, Kristin Birch-Aune	BANKID	2023-05-08 08:12 GMT+02
Sørensen, Gry	BANKID_MOBILE	2023-05-03 10:31 GMT+02
Alcocer-Lind, Kristine	BANKID_MOBILE	2023-04-29 10:16 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 38D2C4A5972E4D5794605E62E932D48B



Utbytte og Netto Driftsregning
Solligården Bolig DA

	Note		
Inntekter			
Medlemskontingent		100 000	100 000
Gevinst avgang Kunstnerlia		1 000 000	1 000 000
Andre driftsinntekter	1	1 212 500	1 212 500
Sum inntekter		2 212 500	2 212 500
Driftskostnader			
Personalkostnader	2	1 500 000	1 500 000
Prosjektkostnader		100 000	100 000
Avskrivninger	3	100 000	100 000
Andre driftskostnader	4	100 000	100 000
Sum driftskostnader		1 800 000	1 800 000
Resultat før skattekostnader		412 500	412 500
Finansinntekter og -kostnader			
Andel resultat tilknyttede selskaper	5	-553 655	-553 655
Utbytte - Solligården Bolig DA		11 477 625	11 477 625
Utbytte aksjer		26 106	26 106
Renteinntekter ansvarlig lån		190 206	190 206
Renteinntekt		41 238	41 238
Innløsning garantistillelse		-11 500 000	-11 500 000
Rentekostnad		-46 979	-46 979
Bankgebyrer		-98 849	-98 849
Netto finansinntekter		-464 308	-464 308
Skattekostnader		-4 659 835	-4 659 835
Skattekostnad	6	5 579 131	5 579 131
Transferert		-10 238 966	-10 238 966
Avsatt til annen egenkapital		-10 238 966	-10 238 966
Sum disponert		-10 238 966	-10 238 966



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E036679A07E4141A195E10824498A7D6



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Varige driftsmidler			
Tomter og prosjekter under utførelse	7	537 586	454 198
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	3	464 181	637 362
Sum varige driftsmidler		1 001 767	1 091 560

Finansielle anleggsmidler			
Ansvarlige lån prosjekter	8	8 303 712	7 195 000
Investering i aksjer og andeler	5	53 522 381	51 888 470
Netto pensjonsmidler	2	1 446 496	1 308 806
Sum finansielle anleggsmidler		63 272 589	60 392 276

Sum anleggsmidler		64 274 356	61 483 837
--------------------------	--	-------------------	-------------------

[Redacted text]

Fordringer			
Restanser kontingent/forvaltningshonorar		647 410	487 824
Kundefordringer		1 496 117	1 380 162
Kundefordringer eiendomsmegling	9	1 400 893	1 974 858
Fordring prosjekter	10	5 085 000	33 500 000
Ansvarlig lån prosjekter	10	0	350 000
Andre fordringer		486 024	1 127 361
Sum fordringer		9 115 444	38 820 204

Bankinnskudd	11	14 631 004	6 380 658
---------------------	----	-------------------	------------------

Sum omløpsmidler		23 746 449	45 200 861
-------------------------	--	-------------------	-------------------

[Redacted text]



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
B836C726AD3147B16F011542C498ABDE1



[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	5 559 600	5 547 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	67 820 612	75 453 553
Sum egenkapital		<u>73 380 212</u>	<u>81 001 153</u>
[REDACTED]			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	179 882	2 505 814
Sum avsetning for forpliktelser		<u>179 882</u>	<u>2 505 814</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 001 525	1 263 012
Betalbar skatt	6	-529 487	805 444
Skyldige offentlige avgifter		3 097 117	3 931 684
Gjeld til datterselskap		292 303	292 303
Forskuttering klienter eiendomsmegling		10 179	63 699
Annen kortsiktig gjeld		9 589 073	16 821 589
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 460 710</u>	<u>23 177 731</u>
Sum gjeld		<u>14 640 592</u>	<u>25 683 545</u>

Sandvika, den 26. april 2023

I STYRET FOR ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

Ketil Tvetter Salvesen

Kristine Alcocer-Lind

Gry Sørensen

Elisabeth J P Grimstad

Tom-Erik Støa

Karianne Warp

Kristin Birch-Aune Kongsrud
adm. dir.

Geir Ellefsen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
B836C72EAD3147B1BF01542C498A3DB1



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Støa, Tom-Erik	BANKID	2023-04-28 13:51 GMT+02
Grimstad, Elisabeth J P	BANKID_MOBILE	2023-04-28 13:18 GMT+02
Salvesen, Ketil Tveter	BANKID	2023-04-28 12:43 GMT+02
Ellefsen, Geir	BANKID_MOBILE	2023-04-28 12:40 GMT+02
Warp, Karianne	BANKID	2023-04-28 12:25 GMT+02
Kongsrud,Kristin Birch-Aune	BANKID	2023-05-08 08:11 GMT+02
Sørensen, Gry	BANKID_MOBILE	2023-05-03 10:33 GMT+02
Alcocer-Lind, Kristine	BANKID_MOBILE	2023-04-29 10:16 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: B836C726AD3147B1BF01542C498ABDB1



Note 0

Regnskapsprinsipper

Boligbyggelagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering av poster i regnskapet

Eiendeler som tilbakebetales innen ett år er omløpsmidler. Andre eiendeler er anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper er benyttet for gjeldsposter. Langsiktige fordringer har forfall senere enn ett år.

Vurderingsprinsipper

Debitorer og andre kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for forventede tap. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Inntektsførings- og kostnadsføringsstidspunkt

Inntektsført kontingent er den kontingent som er påløpt i regnskapsåret, med fradrag av utestående pr 31.12. Forvaltningshonorar og inntekter ved salg av andelsleiligheter inntektsføres i det år arbeidet er utført. 12,5% av utfakturert forvaltningshonorar vedr regnskapsåret, periodiseres til påfølgende år da årsoppgjør utføres. Etterfølgende arbeid, relatert til innbetalt honorar, er periodisert i regnskapet. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiften kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de er påløpt.

Pensjoner

ABBL gikk pr 01.07.15 over fra ytelsesplan til innskuddspensjonsordning for alle ansatte under 67 år. Opplysningene følger NRS nr 6.

Byggeprosjekter i egenregi

Utviklingskostnader for planlagte byggeprosjekter aktiveres i balansen fortløpende, og kostnadsføres dersom prosjektet ikke gjennomføres. Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på det tidspunktet kunde overtar leiligheten justert for fullføringsgrad for prosjektet som helhet. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiften kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de er påløpt.

Byggeprosjekter i singel purpose selskaper

Behandles i regnskapet etter egenkapitalmetoden, - ihht. eierandel.

Investeringer

Investeringer vurderes etter kostmetoden med mindre ABBL har betydelig innflytelse. I så tilfelle benyttes egenkapitalmetoden. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, da det for tiden ikke er noen aktivitet i datterselskapet.

Skatt

Skatt beregnes på grunnlag av årets resultat hensyntatt midlertidige forskjeller og netto formue. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel er bare medtatt i den grad den anses som sannsynlig at man vil få utnyttet fordelene i fremtiden.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
B536C726AD3147E1BF01544C498ABDB3



Note 1

Andre driftsinntekter	2022	2021
Gebyrer og honorarer	8 112 326	9 403 964
ABBL Eiendomsmegling	6 865 580	7 772 457
Forretningsmessig forvaltning	33 403 316	32 728 790
Inntekter inkassovirksomhet	-57 761	111 697
Rådgivning vedr. nybygg/rehab	4 060 465	3 254 924
Andre inntekter	1 235 720	1 061 022
	53 619 647	54 332 854

Note 2

Personalforsikringskostnader og pensjonsmidler	2022	2021
Lønn og feriepenger, - ref sykepenger	35 058 322	35 745 017
Arbeidsgiveravgift	5 502 558	5 601 433
Styre- og representantskapshonorar	959 200	960 400
Pensjonskostnader	2 586 842	2 482 151
Personalforsikring	463 337	439 108
Personaltutvikling, andre ytelser	774 715	356 687
	45 344 974	45 584 796

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2022: 44

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. ABBLs pensjonsordning oppfyller kravene i denne lov.

Selskapets tidligere ytelsesordning ble 01.07.15 endret til en innskuddsordning for alle ansatte, med unntak av pensjonistene.

Årets pensjonskostnad består av innskuddsordning kr 1.975.484, AFP/Sliterordn kr 619.627 samt - kr 8.269 vedr gammel ytelsesordning iflg aktuarberegning.

Nedenfor følger oppstilling over årets pensjonskostnad i tilknytning til opptjening for pensjonister:

Pensjonskostnad v/ytelsesplan

	2022	2021
	Sikr ytelser	Sikr ytelser
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	14 474	13 787
Avkastning på pensjonsmidler	-4 494	22 095
Netto pensjonskostnad	9 980	35 882

Avstemning av pensjonsordningens finansierte status mot beløp i balansen:

	2022	2021
	Sikr ytelser	Sikr ytelser
Opptjente pensjonsforpliktelser	-6 739 770	-6 614 113
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	6 900 000	7 415 000
Ikke resultatført aktuært tap(gev)	1 286 266	507 919
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	1 446 496	1 308 806

Økonomiske forutsetninger:

	2022	2021
Diskonteringsrente	3%	1,9%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,7%	3,1%
Forventet lønnsregulering	3,5%	2,75%
Forventet pensjonsøkning	1,5%	0%
Forventet G-regulering	3,25%	2,50%

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. Dødelighetstariff K2013BE er tatt inn i forpliktelsen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID:
BR360726AD314781B811F52049KABDB1



Note 3

<u>Varige driftsmidler, driftsløsere, inventar</u>	2022	2021
Anskaffelseskost 01.01	4 161 226	4 001 114
+ Årets tilgang pr 31.12	194 642	257 358
- Årets avgang / nedskr. dr.midler	460 712	97 246
Anskaffelseskost 31.12	3 895 156	4 161 226
Akkumulerte avskrivninger 01.01	3 523 864	3 326 690
+ Årets avskrivninger	367 823	294 420
- Akk. avskrivninger avgang	460 712	97 246
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 430 975	3 523 863
Bokført verdi 31.12	464 181	637 363

ABBL benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Avskrivningsplanen er satt ut fra en vurdering av levetid for de ulike driftsmidlene basert på erfaring fra virksomheten.

Datautstyr og kopimaskiner: 3-4 år
Øvrig driftsløsere og inventar: 5 år

Note 4

<u>Andre driftskostnader</u>	2022	2021
Revisjon	1 873 737	1 664 205
Kontorlokaler	5 028 334	4 778 704
IT - kostnader	8 266 532	6 096 805
Markedsføring	2 510 327	2 034 928
Markedspakker/oppgjør ABE	2 263 480	2 202 176
Andre driftskostnader	4 048 592	2 057 918
23 991 002	18 834 736	

Leieavtale kontorlokaler, Kinoveien 3a, Sandvika

Løpende avtale til 31.12.28 med opsjon på ytterligere 5 år.

Leieavtalen omfatter 1.250 kvm fordelt over 3 etasjer. Avtalen inkluderer 14 parkeringsplasser i kjeller.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BR360726AD3147E1BFD31542C498ABDE1



Note 5

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet

VURDERT ETTER	Antall aksjer	Eierandel	Pålydende pr. aksje	Bokf verdi andel EK, iflg regnskap	Bokf verdi iflg andel EK i underl. selsk.	Resultatandel
EK-METODEN:						
Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet:						
Bondistranda Utvikling AS	5	50 %	10 000	539 079	539 079	42 263
Elnes Utbygging AS	1 000	33,33%	1 000	227 321	227 321	-337 481
Silurveien Utvikling AS	300	30%	100	8 133 190	8 133 190	-120 716
Kunstnerlia Utvikling AS	500	50%	220	21 794 410	21 794 410	-4 314
Øvre Båstad Gård AS	50	50%	1 200	2 508 048	2 508 048	-21 452
Solligården Bolig DA (Nadderudvn 1)		20%		2 605 492	2 605 492	5 609
SUM				45 807 940	45 807 940	

VURDERT TIL KOST:

Aksjer Vårt Sandvika AS	8	1,6%	1 000	8 000		
BBL Datakompetanse AS	25 000	0,87%	1	25 000		
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 A-aksje	6,25 %	10 000	10 000		
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 B-aksje	6,25 %	490 000	490 000		
Markalléen Utbygging AS	30	100%	1 000	39 000		
BoligBanken ASA	77 008	6%	33,33	15 737 840		
Boligfaktura AS	50	50%	300	15 000		
Opsjon Styret.com				1 100 000		
Datterselskap etter nettometoden:						
ABBL Eiendomsmegling AS	1	100%	350 000	290 000		
SUM				17 714 840		

- Ved avleggelse av regnskapet 2022 er ikke regnskap tilhørende selskap BBL Datakompetanse AS avlagt.

Resultat selskap vurdert etter EK-metoden:

	Andel resultat		Inn-/utbet.	
	01.01.22	filkn. selsk.	til/fra aksjon.	31.12.22
Bondistranda Utvikling AS	496 817	42 263		539 079
Elnes Utbygging AS	564 801	-337 481		227 321
Silurveien Utvikling AS	6 783 906	-120 716	1 470 000	8 133 190
Kunstnerlia Utvikling AS	21 798 724	-4 314		21 794 410
Øvre Båstad Gård AS	1 929 500	-21 452	600 000	2 508 048
Solligården Bolig DA	2 599 883	5 609		2 605 493
SUM	34 173 630	-436 091	2 070 000	35 807 541

Datterselskap:

	ABBL Eiendomsmegling AS
Anskaffelsestidspunkt	1983
Forretningskontor	Bærum
Eierandel	100%
Stemmeandel	100%
Selskapets resultat i 2022	0
Selskapets egenkapital pr. 31.12.22	292 303
Det er ingen drift i ABBL Eiendomsmegling AS, og det er ikke utarbeidet konsernregnskap.	
Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.	



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BR350725AD0147613F01542049ABDB1



Note 6

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	692 823
Endring i utsatt skatt	-2 325 931	4 773 686
Skatt på formue	47 740	112 647
Årets totale skattekostnad	-2 278 191	5 579 156

Skattepliktig inntekt:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-9 911 133	-4 659 928
Permanente forskjeller	-661 281	29 507 694
Endring midlertidige tidsforskjeller	1 723 670	178 539
Skattepliktig inntekt	-8 848 744	25 026 305

Utnyttelse av fremførbart underskudd		-21 877 112
Grunnlag betalbar skatt	-8 848 744	3 149 193

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Skatt på årets resultat	0	692 823
Andre endringer	47 740	112 647
*Skatt til gode, for mye betalt 2022	-577 227	0
Betalbar skatt i balansen	-529 487	805 470

Beregning av effektiv inntektsskatt:

Resultat før skatt	-9 911 133	-4 659 835
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 180 449	-1 025 184
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-145 482	6 491 693
Effekt av andre poster	47 740	112 662
Sum	-2 278 191	5 579 171

Skatteeffekt av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

*Merknad til betalbar skatt:

Skatteetaten har etter dialog med ABBL redusert tidligere ilagt skatt med kr 577.227. Beløpet står som en fordring 31.12.22, men er innbetalt til ABBL i januar i 2023.

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-326 259	-226 436	-99 823
Kundefordringer	-100 000	-100 000	0
Saldo på gevinst- og tapskonto	8 646 151	10 807 688	-2 161 537
Pensjonsmidler	1 446 496	1 308 806	137 690
Andre midlertidige forskjeller	0	-400 000	400 000
Sum	9 666 388	11 390 058	-1 723 670
Akkumulert underskudd til fremføring	-8 848 743	1	-8 848 742
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt			
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	817 645	11 390 059	-10 572 412
Utsatt skatt / skattefordel	179 182	2 505 813	



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
EB36C72R6D1147B1EF01842C188A2031



Note 7

	2022	2021
Nadderudvn 113	311 064	227 677
Lommedalsveien 281	226 522	226 522
	537 586	454 198

Note 8

	2022	2021
Elnes Utbygging AS	8 303 712	7 195 000
	8 303 712	7 195 000

Låneavtaler foreligger:

Elnes Utbygging AS: 3 mnd NIBOR + 2%, med virkning fra 01.01.15.

Note 9

Klientmidler og klientansvar

I tilknytning til eiendomsmeglervirksomheten har ABBL pr. 31.12.22

innestående på klientkonto i bank	13 594 883
Tilhørende klientansvar utgjør	13 594 883

Note 10

	2022	2021
Peab Eiendomsutvikling AS (NEH)	4 500 000	4 500 000
Backe Prosjekt AS - Silurveien Utvikling AS	210 000	0
Backe Prosjekt AS - Kunstnerlia Utvikling AS	375 000	0
Solligården DA/ NV1	0	29 000 000
	5 085 000	33 500 000

Ansvarlig lån:

Nabo AS	0	350 000
	0	350 000

Note 11

Bankinnskudd / bundne midler

	2022	2021
Bankinnskudd	14 631 004	6 380 658
Herav bundne midler:		
Skattetrekkkonto ABBL	1 700 890	1 658 570
Skattetrekkmidler forvaltningsklienter	604 773	766 906
Depositum kontorlokaler	1 125 089	1 125 089
SUM	3 430 753	3 550 565

Midler plassert for borettslag og boligselskaper

Som en del av forvaltningsvirksomheten, plasseres midler for terminvis innbetaling av skatt på egen skattetrekkkonto.

Pr. 31.12.22 var det totalt plassert kr. **604 773**

Garantiansvar / kausjonsansvar

Handelsbanken – Solvskyldnerkausjon pålydende kr. 3.333.333,- for Elnes Utbygging AS.

DnB – Garantiansvar pålydende kr. 2.150.000,- for Victoriagården Kontor AS, hvorav halvparten dekkes av kont.depot.

DnB – Garantiansvar pålydende kr. 1.000.000,- vedr skattetrekk klienter, se note 15.

Note 12

Andelskapital og annen egenkapital

Andelskapital:		
Medlemsantall / andelskapital pr 31.12.22	18 532	5 559 600

Bevegelse opptjent egenkapitalen i 2022:

	Andelskapital	Annen EK	SUM
Kapital 01.01.22	5 547 600	75 453 553	81 001 153
Årets netto tilgang/medgang	12 000	0	12 000
Årets resultat	0	-7 632 941	-7 632 941
	5 559 600	67 820 612	



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
BR38C726AD3147B19F016420488AD06



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asker og Bærum Boligbyggelag BA som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag

© 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

Offices in

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Moide	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandsjørd	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Utleirvik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: OY26E-YZ2Y5-ZN6NF-2VIJ5H-1KDP-XQWGA



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 revisjons handlinger 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 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 evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi 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 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.

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.

Oslo, 23. mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OY26E Y2ZY5-ZN6NF-2VDSH-1ICDP-XQW64



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-23 18:18:25 UTC



Penneo Dokumentnr: OY26E-Y2ZY5-ZN6NF-2VDSH-1ICDP-XQW4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>