



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Inge Heimgård Stueland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 15.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Tegningsavgift		73 538	71 670
Medlemskontingent		1 029 300	982 500
Forretningsførerhonorar		8 220 327	8 397 988
Provisjon og honorar boligomsetn.gebyrer		3 511 122	3 483 954
Andre inntekter		1 904 146	1 647 631
Sum inntekter		14 738 433	14 583 744
Kostnader			
Lønnskostnader mm.	1	10 433 099	8 810 354
Ordinære avskrivninger	2	121 860	95 969
Andre driftskostnader	1, 7	6 495 041	5 099 589
Sum kostnader		17 050 000	14 005 912
Driftsresultat		-2 311 566	577 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 529 175
Finansinntekter		207 669	240 088
Sum finansinntekter		207 669	1 769 263
Finanskostnader		155 620	56 892
Sum finanskostnader		155 620	56 892
Netto finans		52 049	1 712 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 259 517	2 290 203
Skattekostnad	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 259 517	2 290 203
Ekstraordinær inntekt	7		
Skattekostnad	6	-480 388	198 168
Årsresultat		-1 779 129	2 092 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 779 129	2 092 035



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Totalresultat		-1 779 129	2 092 035
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-1 779 129	2 092 035
Sum overføringer og disponeringer		-1 779 129	2 092 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	128 770	
Sum immaterielle eiendeler		128 770	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Bolig Rossabø borettslag	2		
Inventar og kontormaskiner	2	391 865	332 651
Sum varige driftsmidler		391 865	332 651
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	281 660	181 660
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Aksjer og andeler	3	8 281 230	1 483 230
Fordring på selskap i samme konsern	10	24 215 617	10 227 959
Sum finansielle anleggsmidler		32 778 507	11 892 849
Sum anleggsmidler		33 299 142	12 225 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 337 412	706 517
Andre kortsiktige fordringer		3 116 689	2 263 448
Sum fordringer		4 454 101	2 969 965
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kasse/bank	8	1 692 648	18 321 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 692 648	18 321 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum omløpsmidler		6 146 749	21 291 817
SUM EIENDELER		39 445 892	33 517 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	2 649 300	2 522 500
Sum innskutt egenkapital		2 649 300	2 522 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	26 298 238	28 077 369
Sum opptjent egenkapital		26 298 238	28 077 369
Sum egenkapital		28 947 538	30 599 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			392 937
Sum avsetninger for forpliktelser			392 937
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	392 937
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 036 277	
Leverandørgjeld		313 226	497 976
Betalbar skatt	6	41 319	318 729
Skyldig offentlige avgifter		1 286 238	1 037 695
Annen kortsiktig gjeld	10	821 293	670 111
Sum kortsiktig gjeld		10 498 353	2 524 511
Sum gjeld		10 498 353	2 917 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 445 892	33 517 317



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

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

Til generalforsamlingen i Haugesund Boligbyggelag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haugesund Boligbyggelags årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 779 129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© Deloitte AS

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

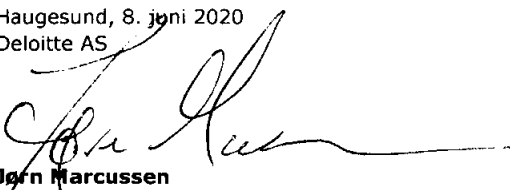


Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Haugesund Boligbyggelag

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Haugesund, 8. juni 2020
Deloitte AS



Jørn Marcussen
statsautorisert revisor



Haugesund Boligbyggelag

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2019	2018
	Tegningsavgift	73 538	71 670
	Medlemskontingent	1 029 300	982 500
	Forretningsførerhonorar	8 220 327	8 397 988
	Provisjon og honorar boligomsetn.gebyrer	3 511 122	3 483 954
	Andre inntekter	1 904 146	1 647 631
	Sum driftsinntekter	14 738 433	14 583 744
1	Lønnskostnader mm.	10 433 099	8 810 354
2	Ordinære avskrivninger	121 860	95 969
1, 7	Andre driftskostnader	6 495 041	5 099 589
	Sum driftskostnader	17 050 000	14 005 912
	Driftsresultat	-2 311 566	577 831
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Inntekt på investering i datterselskap	0	1 529 175
	Finansinntekter	207 669	240 088
	Finanskostnader	155 620	56 892
	Resultat av finansposter	52 049	1 712 372
	Ordinært resultat før skattekostnad	-2 259 517	2 290 203
6	Skattekostnad	-480 388	198 168
	Årsresultat	-1 779 129	2 092 035
	Overføringer		
5	Avsatt til annen egenkapital	-1 779 129	2 092 035
	Sum overføringer	-1 779 129	2 092 035



Haugesund Boligbyggelag

Balanse

Note	EIENDELER	2019	2018
	Anleggsmidler		
6	Utsatt skattefordel	128 770	0
	Sum immaterielle eiendeler	128 770	0
	Varige driftsmidler		
2	Inventar og kontormaskiner	391 865	332 651
	Sum varige driftsmidler	391 865	332 651
	Finansielle driftsmidler		
9	Investeringer i datterselskap	281 660	181 660
3	Aksjer og andeler	8 281 230	1 483 230
10	Fordring på selskap i samme konsern	24 215 617	10 227 959
	Sum finansielle anleggsmidler	32 778 507	11 892 849
	Sum anleggsmidler	33 299 142	12 225 500
	Omløpsmidler		
4	Kundefordringer	1 337 412	706 517
	Andre kortsiktige fordringer	3 116 689	2 263 448
8	Kasse/bank	1 692 648	18 321 852
	Sum omløpsmidler	6 146 749	21 291 817
	SUM EIENDELER	39 445 892	33 517 317



Haugesund Boligbyggelag

Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2019	2018
	Innskutt egenkapital		
5	Andelskapital	2 649 300	2 522 500
	Sum innskutt egenkapital	2 649 300	2 522 500
	Opptjent egenkapital		
5	Annen egenkapital	26 298 238	28 077 369
	Sum opptjent egenkapital	26 298 238	28 077 369
	Sum egenkapital	28 947 538	30 599 869
	Gjeld		
	Utsatt skatt	0	392 937
	Sum avsetning for forplikelser	0	392 937
	Annen langsiktig gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	8 036 277	0
	Leverandørgjeld	313 226	497 976
6	Betalbar skatt	41 319	318 729
	Skyldig offentlige avgifter	1 286 238	1 037 695
10	Annen kortsiktig gjeld	821 293	670 111
	Sum kortsiktig gjeld	10 498 353	2 524 511
	Sum gjeld	10 498 353	2 917 448
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	39 445 892	33 517 317

Haugesund 27.05.20

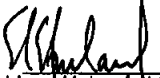
Styret i Haugesund Boligbyggelag


Kristine Thoresen Strønstad
styreleder


Sofrid Myhre
styremedlem


Oddvar Litland
styremedlem


Arne Martin Nygård
styremedlem


Svend Inge Heimgård Stueland
daglig leder


Tove Marie Rød
styremedlem



HAUGESUND BOLIGBYGGELAG

STYRETS ÅRSBERETNING 2019





Siste ordinære generalforsamling ble avholdt den 5. juni 2019, og HAUBOs styre har i perioden bestått av;

Styret:

Leder:	Kristine T. Strønstad	Ikke boende
Medlemmer:	Oddvar Litland	Ikke boende – Sameiet Spannalja Panorama
	Solfrid Myhre	Boende – Søre Skeisvann BRL
	Arne Martin Nygaard	Boende – Moksheim Brygge BRL
	Tove Rød	Ansattes representant

Varamedlemmer:	1. Modgunn Brynjelsen	Boende – Ramsdalen BRL 2
	2. Narve Kallevik	Ikke boende – Sameiet Beverskaret Terrasse 2
	3. Tove Bruksås	Ansattes representant

Valgkomite:

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

Varamedlem: Annette Einarsen

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

Administrasjon

Administrasjonen hadde ved årets utgang 10 ansatte som representerer 10 årsverk. Dette er en økning på 2 årsverk siden forrige årsskifte. Virksomheten drives i Haugesund Kommune.

Kompetanseoppbygging

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

Rehabilitering og vedlikehold

Borettslagenes generalforsamlinger og regnskap viser at boligselskapene HAUBO forvalter har stort fokus på å holde boligene godt vedlikeholdt. Det er også stor forståelse blant beboere for at dette koster, og at utgifter må dekkes inn gjennom felleskostnader. HAUBOs vedlikeholdsprogram som ble introdusert i 2019 har fått en meget god mottakelse blant våre kunder.

Forvaltningsvirksomheten

Ved utgangen av 2019 var HAUBO forretningsfører for 161 boligselskaper, en økning på 22 stk, noe styret er tilfreds med. Dette er den største økningen i et kalenderår i HAUBOs historie. Økningen har vært på nær 75% i løpet av de siste 5 årene.



HAUBO hadde pr. 31.12.19 et antall på 5.427 medlemmer, dette er en netto økning i antall medlemmer på 164 stk. i løpet av året.

Ved årsskiftet hadde HAUBO til forvaltning 5.120 leiligheter fordelt på 75 borettslag, 9 boligaksjeselskaper, 2 boligstiftelser og 75 sameier.

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

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

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

I 2019 ble det gjennomført flere tillitsmannsseminarer for boligselskapene. Det ble også arrangert en mer sosial sammenkomst, noe som ble tatt godt i mot. HAUBO har som ambisjon å invitere boligselskapene til tillitsmannsseminarer og også sosiale sammenkomster også i løpet av 2020, men p.g.a Korona-utbruddet vil ikke dette kunne gjennomføres før ut på høstparten 2020 i beste fall.

Digitalisering

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

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

HAUBO digitaliserte deler av gjennomføringen av årsmøtene i 2018, bl.a. ved hjelp av elektronisk signering av protokoller. Denne trenden har fortsatt også i 2019, hvor flere deler av forberedelsene til årsmøtene har blitt gjennomført digitalt.

Økonomi i boligselskapene

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

I 2019 har HAUBO/BBL Finans på vegne av boligselskapene sendt 28 begjæringer om tvangssalg til Haugaland Tingrett pga. betalingsmislighold, en nedgang på 13 stk. 4 tvangssalg ble gjennomført mot 10 i 2018.



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

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

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

Nye prosjekter

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

I 2019 ble prosjektet Bygaarden påbegynt. Her vil det i 2020 leveres 28 leiligheter.

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

Forventet salgsstart for disse prosjektene er i løpet av 2021.

HAUBO inngikk også avtale med A. Utvik AS om å delta med en eierandel i deres prosjekt Hollenderhaugen Amfi Borettslag, hvor det kommer 20 leiligheter. Disse vil overleveres i løpet av 2020.

HAUBO har også inngått avtale om å delta i prosjektet Hasseløy Nord sammen med A. Utvik AS. Her vil det på sikt komme nær 200 leiligheter.

Samarbeidspartnere

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

Medlemsfordeler

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

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



Fordelskortet gir flere medlemsfordeler, særlig knyttet til det å bo. HAUBO har ambisjoner om å utvikle fordelskortet til å gjelde flere lokale fordelsavtaler, og har inngått en rekke avtaler med lokale leverandører i 2019.

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

Informasjonsarbeid

I 2019 har HAUBO fortsatt samarbeidet med en rekke boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Fordelen for HAUBO er at vi bare har ansvaret for de lokale sidene i tillegg til leder, mens oppdragsgiver tar seg av det generelle innholdet.

Nettsidene som ble relansert i 2018 er den viktigste informasjonskanalen. I tillegg benyttes FaceBook aktivt for å informere om HAUBOs aktivitet.

Likestilling

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

Regnskap

HAUBOs driftsinntekter for 2019 ble på kr. 14.831.789 som er kr. 154.689 høyere enn i 2018. Den største driftsinntekten er forretningsførerhonorar som er noe redusert til tross for en markant økning i antall boligselskap under forvaltning. Dette skyldes dels en reduksjon i honoraret for eksisterende kunder i tillegg til at de nye ikke vil få en effekt før i 2020 regnskapet. Det er også en gledelig økning i inntekter i teknisk avdeling, noe vi forventer vil fortsette.

Driftskostnadene var i 2019 på kr. 17.050.000 som er kr. 3.044.088 høyere enn i 2018. Dette skyldes hovedsakelig høyere markedsføringskostnader, bl.a. som følge av inngått sponsoravtale med FK Haugesund, og et sosialt arrangement for våre tillitsvalgte hvor det bl.a. var konsert med Vamp. I tillegg gjennomførte HAUBO en oppbemanning som en forberedelse til mer arbeidspress forbundet med nye kunder. Vi ansatte i 2019 1 ny forvaltningsrådgiver og 1 ny regnskapsfører. Regnskapet før skatt viser et årsunderskudd på kr. 1.779.129 som foreslås dekket av annen egenkapital.

Den samlede egenkapital blir da kr. 29.947.538 som er fordelt som følger:

Innskutt egenkapital:	2.649.300
Opptjent egenkapital:	26.298.238

Viruset Covid-19 har i Norge ført til store samfunnsmessige utfordringer.

Styret følger tett opp utviklingen av Covid-19 viruset, og vurderer potensielle konsekvenser for selskapets drift.

Styret er ikke kjent med forhold, inklusive utbruddet av Covid-19 viruset, som skulle få vesentlige konsekvenser for HAUBOs drift og resultat. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift.



Sluttord

2019 var igjen et år med stor aktivitet i HAUBO. En økning av kundemassen på nær 75% de siste 5 årene krever betydelige ressurser, spesielt på forvaltningssiden.

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

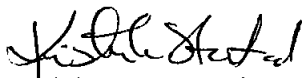
Flere aktører, økt konkurranse samt endrede vaner, spesielt hva gjelder digitalisering preger markedet rundt regnskapsførsel. Dette understreker viktigheten av å kontinuerlig utvikle HAUBO i tråd med krav og forventninger fra våre kunder. Det er derfor hyggelig å registrere at så mange aktører ser på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

Arbeidsmiljøet i bedriften oppfattes som stabilt og positivt. Sykefraværet i 2019 var på 2,8%.

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

Haugesund, 27. mai 2020


Tove Rød


Kristine Strønstad
Styreleder


Oddvar Litland


Arne Martin Nygaard


Solfrid Myhre



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019 Haugesund Boligbyggelag

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Poster som er vurdert etter andre prinsipper redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

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

Aksjer

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

Fordringer - langsiktige

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

Fordringer - kortsiktige

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

Inntekter

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

Pensjonskostnader

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

Den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad.

Skatter

Boligbyggelag må skatte med 22 % av skattemessig resultat, og 0,15 % formuesskatt av ligningsmessig formue pr. 31.12. Skattekostnaden består av ovennevnte formues- og inntektsskatt.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019 Haugesund Boligbyggelag

Note 1 - Lønns- og pensjonskostnader, godtgjørelser mv.

	2019	2018
Lønninger	5 843 263	5 843 608
Arbeidsgiveravgift	1 221 555	1 004 607
Pensjonskostnader	1 376 355	1 178 783
Andre ytelser	1 991 926	783 356
Sum lønnskostnader m.m.	10 433 099	8 810 354
Gjennomsnittlig antall årsverk	11	9

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

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

Boligbyggelaget må dekke 25 % av den årlige pensjonen til den ansatte som benytter seg av anledningen til førtidspensjonering. Den ansatte kan først førtidspensjonere seg når de fyller 62 år. Boligbyggelagets forpliktelse opphører når de ansatte fyller 67 år. Det er i 2019 kostnadsført kr. 124.336,- i AFP-premie.

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn og annen godtgjørelse	1 370 053	165 500

Godtgjørelse til revisor er kr. 113.000 ekskl mva i 2019. Dette inkluderer også annen bistand i forbindelse med årsoppgjøret.

Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar	Kontormaskiner	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	1 735 264	1 732 479	13 514 857
Tilgang	61 651	119 424	181 075
Avgang			-
Anskaffelseskost 31.12.	1 796 915	1 851 903	13 695 932
Akkumulerte avskrivning 1.1.	-1 474 330	-1 660 760	-3 135 090
Årets avskrivning	-64 517	-57 343	(121 860)
Bokført verdi 31.12.	258 066	133 799	391 865

Avskrivningsplan Saldo 20 % Saldo 30 %

Ordinære avskrivning er lik maksimale skattemessige avskrivninger.



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019 Haugesund Boligbyggelag

Note 3 Aksjer og andeler

Firma	Antall	Pålydende	Sum	Bokført 31.12.
Aksjer i Nbbl Partner AS	5	50 000	250 000	250 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	25 000	1	25 000	25 000
Aksjer i Steinartjørna Utviklingselskap AS	100	300	30 000	40 408
Aksjer i Borgen Hage AS	100	500	50 000	50 000
Aksjer i Kvalasenteret Utbyggingselskap AS	100	300	30 000	41 252
Aksjer i Hollenderhaugen Amfi	30	2 000	60 000	6 030 000
Aksjer i Brannstasjonen Utvikling	100	500	50 000	50 000
Aksjer i Haubo og Henderson vaktmestertjenester	429	420	180 180	180 180
Egenkapitalbevis Haugesund Sparebank	17 100	105	1 795 500	1 795 500
Sum aksjer og andeler			2 470 680	8 462 340

Note 4 - Mellomværende borettslag

	2019	2018
Borettslag i drift	180 000	340 000
Mellomværende borettslag - kortsiktig	180 000	340 000

Note 5 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 522 500	28 077 368	30 599 868
Årets endring i egenkapital			
Netto tilgang medlemmer	126 800		126 800
Årets resultat		-1 779 129	-1 779 129
Egenkapital 31.12.	2 649 300	26 298 238	28 947 538



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019 Haugesund Boligbyggelag

Note 6 - Skatter

Årsoverskudd før skattekostnad			-2 259 517
Permanente forskjeller			-111 882
Endring midlertidige forskjeller			357 216
Skattepliktig inntekt			<u>-2 014 183</u>
Betalbar skatt	22,00 %		0
Formuesskatt	0,15 %	27 545 862	41 319
Betalbar skatt			41 319
Endring utsatt skatt			-521 708
Årets skattekostnad			<u>-480 388</u>
Midlertidige forskjeller	01.01.	31.12.	Endring
Gevinst- og tapskonto	1 786 080	1 428 864	357 216
Skattemessig fremførbart underskudd			<u>-2 014 184</u>
Utsatt skatt (skattefordel)	392 938	(128 770)	521 708
	22 %	22 %	

Note 7 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Leiekostnader	728 772	706 392
Energi/brensel	18 865	13 699
Kontorkostnader/maskiner/inventar, tlf. porto	2 670 480	2 200 128
Organisasjonskostnader	657 495	462 668
Markedsføring	1 721 050	1 253 403
Forsikringspremie	89 809	86 479
Kontingenter, avgifter NBBL, tilskudd prosjekt	310 541	117 212
Diverse andre tjenester / driftskostnader	298 030	255 142
Sum andre driftskostnader	<u>6 495 041</u>	<u>5 095 125</u>

Note 8 - Bundne midler

Boligbyggelaget har bundne skattetrekksmidler med kr. 399 850

Note 9 - Investeringer i datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemmeandel	Eierandel		
				Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Steinartjørna Utviklingsselskap AS	Haugesund	100 %	100 %	-4 158	-10 982
Kvalasenteret Utbyggingsselskap AS	Haugesund	100 %	100 %	-34 323	-64 323
Byparken Terrasse Utvikling AS	Haugesund	100 %	100 %	98 419	-1 580



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

Haugesund Boligbyggelag

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	-	-	24 215 617	11 757 134
Sum	-	-	24 215 617	11 757 134

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	-	-	13 877	13 877
Sum	-	-	13 877	13 877