



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 227 997	13 960 150
Annen driftsinntekt	2	129 958 099	128 240 834
Sum inntekter		144 186 096	142 200 984
Kostnader			
Varekostnad		127 537	522 486
Lønnskostnad	3, 4	92 643 332	89 998 324
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 280 387	1 211 168
Annen driftskostnad	3	51 248 986	52 337 570
Sum kostnader		145 300 242	144 069 547
Driftsresultat		-1 114 147	-1 868 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	595 277	
Annen renteinntekt		3 160 975	1 811 744
Annen finansinntekt		6 789 583	1 534 636
Sum finansinntekter		10 545 835	3 346 380
Annen rentekostnad		61 451	79 910
Annen finanskostnad	8	1 864 900	2 023 137
Sum finanskostnader		1 926 352	2 103 048
Netto finans		8 619 484	1 243 332
Resultat før skattekostnad		7 505 337	-625 231
Skattekostnad	9	2 287 061	412 304
Årsresultat		5 218 276	-1 037 535
Totalresultat		5 218 276	-1 037 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	5 218 276	-1 037 535



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		5 218 276	-1 037 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5, 11	3 345 310	2 646 903
Sum varige driftsmidler		3 345 310	2 646 903
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	104 802 797	104 802 797
Investeringer i aksjer og andeler	12	40 314 482	36 414 482
Sum finansielle anleggsmidler		145 117 279	141 217 279
Sum anleggsmidler		148 462 590	143 864 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 616 576	8 289 202
Andre fordringer	13	4 231 769	5 157 585
Sum fordringer		9 848 345	13 446 787
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	90 748 004	102 646 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 748 004	102 646 436
Sum omløpsmidler		100 596 349	116 093 223
SUM EIENDELER		249 058 938	259 957 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	21 799 900	20 752 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		21 799 900	20 752 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	199 818 721	194 600 445
Sum opptjent egenkapital		199 818 721	194 600 445
Sum egenkapital		221 618 620	215 353 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		6 800 000
Utsatt skatt	9	848 762	2 939
Sum avsetninger for forpliktelser		848 762	6 802 939
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 238 698	8 606 752
Betalbar skatt	9	1 093 317	682 913
Skyldige offentlige avgifter		10 114 619	10 601 042
Kortsiktig konserngjeld			6 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 144 922	11 910 416
Sum kortsiktig gjeld		26 591 556	37 801 122
Sum gjeld		27 440 318	44 604 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 058 938	259 957 405



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 227 997	13 959 850
Annen driftsinntekt	2	196 591 450	219 598 426
Sum inntekter		210 819 447	233 558 276
Kostnader			
Varekostnad		47 194 063	68 267 206
Lønnskostnad	3, 4	104 987 692	99 748 043
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2 398 122	2 364 397
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	11 972 754	4 514 817
Annen driftskostnad	3	59 540 778	61 437 648
Sum kostnader		226 093 409	236 332 110
Driftsresultat		-15 273 962	-2 773 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	7	-3 947 266	-4 968 620
Annen renteinntekt		5 483 780	5 122 061
Annen finansinntekt		13 719 436	1 537 028
Sum finansinntekter		15 255 950	1 690 469
Annen rentekostnad		789 396	1 870 193
Annen finanskostnad	8	19 160 109	3 712 719
Sum finanskostnader		19 949 505	5 582 912
Netto finans		-4 693 555	-3 892 443
Resultat før skattekostnad		-19 967 516	-6 666 278
Skattekostnad	9	-3 168 636	65 177
Årsresultat		-16 798 880	-6 731 455
Totalresultat		-16 798 880	-6 731 455



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	8 420 009	3 796 770
Goodwill			359 527
Sum immaterielle eiendeler		8 420 009	4 156 297
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 11	10 886 271	15 424 803
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5, 11	4 002 805	3 320 844
Sum varige driftsmidler		14 889 076	18 745 647
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	18 720 549	218 529 395
Investeringer i aksjer og andeler	12	56 870 397	51 669 099
Andre fordringer	8	74 298 881	67 100 873
Sum finansielle anleggsmidler		149 889 827	140 622 397
Sum anleggsmidler		173 198 912	163 524 311
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 11	168 646 961	192 949 370
Sum varer		168 646 961	192 949 370
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 809 760	14 316 849
Andre fordringer	13	4 433 857	7 150 523
Sum fordringer		13 243 616	21 467 372
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		33 110 132	50 590 393
Sum investeringer		33 110 132	50 590 393
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	86 073 279	89 279 633



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 073 279	89 279 633
Sum omløpsmidler		301 073 988	354 287 069
SUM EIENDELER		474 272 901	517 811 380
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	21 799 900	20 752 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		21 799 900	20 752 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	397 641 564	414 440 445
Sum opptjent egenkapital		397 641 564	414 440 445
Sum egenkapital		419 441 463	435 193 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		6 800 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	6 800 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 084 000	7 392 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 084 000	7 392 000
Sum langsiktig gjeld		7 084 000	14 192 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 706 124	21 617 325
Leverandørgjeld		9 292 825	18 979 583
Betalbar skatt	9	1 106 682	682 913
Skyldige offentlige avgifter		11 964 048	12 200 764
Annen kortsiktig gjeld	11	14 677 759	14 945 450
Sum kortsiktig gjeld		47 747 438	68 426 035



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		54 831 438	82 618 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 272 901	517 811 380



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 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 2023 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.

© 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
Alla	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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. Betyggende 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 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 og konsernets 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 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 rettvisende 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, 11. april 2024
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor



Bate Boligbyggelag

Årsregnskap 2023
for
morselskap og konsern

Årsberetning

Årsregnskap

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Kontantstrømpstilling
- * Noter

 BankID Signing
Harald Martin Gjøvaag
2024-04-16

 BankID Signing
Benedicte Thu Nørgaard Øklan
2024-04-16

 BankID Signing
Cathrine Furenes
2024-04-16

 BankID Signing
Morten Hovland Haaland
2024-04-16

 BankID Signing
Mancou Svihus
2024-04-16

 BankID Signing
Merete Eik
2024-04-16

 BankID Signing
Arne Oftedal
2024-04-16

 BankID Signing
Njål Nessa
2024-04-17





Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Årsberetning

Dyrtid og økonomisk usikkerhet har preget året vi har lagt bak oss. Vi har stått i et vanskelig nyboligmarked, med høyt prisnivå og lav omsetningstakt. Økte kostnader har også hatt betydelig innvirkning på våre boligselskapskunder. Mange holder tilbake investeringer i vedlikehold og oppgraderinger for å holde kostnadene nede for sine eiere.

Resultatet viser tydelig igjen hos Bate gjennom lavere inntekter fra boligbygging og tekniske tjenester. Nye rammevilkår har gjort det nødvendig å omstille seg, og lytte til markedets behov.

Regnskapets omfang

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

I tillegg har vi disse tilknyttede selskapene: Lebakken Torg AS, Gartneritomt AS, Strandhagen Horten AS, Goagarden AS, Vabua Invest AS, Møllekvartalet AS, R1 Bolig AS og 100meterskogen Bolig 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 slutt som endrer vurderingene.

Medlemsområdet

Ved utgangen av året hadde Bate 63 034 registrerte medlemmer, en vekst på 3 496 medlemmer fra 2022. Det tilsvarer cirka 14 nye medlemmer hver arbeidsdag. Alderssegmentet 18 – 34 år har vært et viktig satsningsområde, og viser igjen på rekrutteringen. 34 prosent av de nye medlemmene er i dette segmentet.

Attraktive fordeler

Med stadig økende medlemsmasse, har Bate blitt en attraktiv samarbeidspartner for både lokale og nasjonale aktører. Det gjør at vi kan tilby et bredt og attraktivt fordelsprogram.

I 2023 har vi blant annet fått med oss Den Gule Banken på laget, med gunstige betingelser både på lån og sparekonto for medlemmer. Da Bate-avtalen i november kom ut som vinner i en uoffisiell pristest i Stavanger Aftenblad, resulterte det i både nye medlemmer og økt bruk av fordelen.

Mange av samarbeidspartnerne vi har knyttet til oss, gir Bate-medlemmer bonus på alle kjøp. I løpet av 2023 gav det medlemmene i alt 4,44 millioner kroner i bonus. Den mest brukte fordelen var Montér, som både gir bonus på kjøpet og rabatt på ordinære varer.

Forkjøpsretten stadig viktigere

Forkjøpsretten er og forblir den viktigste fordelen ved å være Bate-medlem. Det viser vår årlige medlemsundersøkelse. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i boligkøen. Som Bate-medlem har du forkjøpsrett ved kjøp av nye og brukte boliger i store deler av landet. Det har også vært en betydelig økning i bruk av forkjøpsrett de siste årene, med en topp i 2023: Av 1060 solgte brukte borettslagsboliger er 320 tatt på forkjøpsrett i 2023. 40 prosent av dem som benyttet seg av forkjøpsretten i 2023 var 31 år eller yngre.

Samarbeid med andre

Storbybolig er et samarbeid mellom Bate og boligbyggelagene TOBB i Trøndelag, Usbl i Oslo, Vestbo og BOB i Bergen, Nobl i Bodø, BONORD i Tromsø og Harstad. Samarbeidet gir Bate-medlemmer forkjøpsrett hos de andre boligbyggelagene – et utvalg på over 90 000 boliger i hele landet. I 2023 trådte også Søbo inn i samarbeidet, men på grunn av konkurransesituasjonen har ikke Bates og Søbos medlemmer forkjøpsrett hos hverandre.

Eiendomsutvikling

Utvikling, salg og oppføring av nye boliger blir gjort av Bates datterselskap Real Prosjektutvikling AS. Selskapet har en solid egenkapital på 299 millioner kroner, som utgjør 94 prosent av totalkapitalen.



Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Likviditeten i selskapet er også god, men det fikk likevel et negativt årsresultat på 22 millioner i 2023. Det skyldes i hovedsak nedskrivninger av langsiktige lånefordringer på 16 millioner kroner, anleggsaksjer på 10 millioner kroner og varelager på 8 millioner kroner.

Nyboligmarkedet har vært svært utfordrende i 2023. Betydelig økte byggekostnader, stigende renter og høye energipriser, har bremsset boligsalget og gjort det utfordrende å sette i gang nye prosjekter.

Realiserte boliger

I 2023 har Real Prosjektutvikling ferdigstilt ni boliger på Hovemarka i Sandnes, og ti boliger i prosjektet Frøylandsstien på Hommersåk. Tre boliger var fortsatt under bygging på Hommersåk ved årsskiftet.

Første byggetrinn av prosjektet Skogens ro, med 33 leiligheter på Kleivane i Sandnes, ble lagt ut for salg i august. Forventet byggestart er sommeren 2024.

Selskapet er også medeier i flere tilknyttede utbyggingsselskap:

- Møllekvartalet i Sandnes ferdigstilte i 2023 andre byggetrinn med 28 boliger.
- 100meterskogen AS jobber med å få omregulert en tomt i Sola kommune til boligformål med cirka 200 boliger.
- Jørpeland Utviklingsselskap AS jobber med å få detaljregulert et område med cirka 100 boliger
- Strandhagen Horten AS ferdigstilte og overleverte 27 boliger i første byggetrinn, og la ut for salg 18 nye boliger i andre byggetrinn.
- Aksdalsvatnet Utvikling AS står bak prosjektene Vannkanten og Skogkanten i Tysvær kommune. I Vannkanten ble 38 boliger overlevert i 2023, mens Skogkanten har 30 boliger under bygging.
- Prosjektene Gartnerihagen og Lebakken Torg i Haugesund, som utvikles i samarbeid med A Utvik AS, blir lagt ut for salg i 2024.
- R1 Bolig AS legger 24 nye boliger på Bryne ut for salg i 2024.
- Vabua Utvikling AS skal realisere 100 nye boliger og 1 400 kvadratmeter næringsareal på Lund i Kristiansand. Første byggetrinn kommer for salg i 2024.

Alt i alt er konsernet (inkludert tilknyttede selskaper) involvert i bygging og fremtidig utvikling av 700 boliger.

Andre samarbeid

Samarbeid med andre eiendomsutviklere er en viktig strategi for å gi medlemmene et bredt og godt tilbud av nye boliger. I 2023 kunne vi også tilby forkjøpsrett på nye leiligheter fra andre utbyggere i disse prosjektene; Vågsbygd sentrum (Bico), Jåtunbakken (Base Bolig), Rådhusmarka og Madla Vest (Ineo Eiendom).

Våre tjenester

Tjenesteleveranser innenfor forretningsførsel, teknisk rådgivning og vedlikehold og administrativ forvaltning er bærebjelker i Bates virksomhet, og et strategisk satsningsområde for videre vekst. I 2023 fikk vi 98 nye kunder med totalt 1 740 nye boliger til forvaltning. Veksten bestod både av helt nye boligselskap, og etablerte borettslag og sameier som gikk over til Bate fra andre forretningsførere/regnskapsbyrå. Det er spesielt gledelig at 14 av de nye kundene holder til på Haugalandet, som gjør at vi øker vårt fotfeste i nordfylket. Åtte av de nye kundene holder til i Agder, et annet område vi ønsker å etablere oss i.

Forretningsførsel

Tjenesteområdet inkluderer regnskapstjenester, rådgivningstjenester og administrative tjenester til borettslag, sameier og velforeninger. I 2023 tilbudte vi 400 av våre 900 boligselskapskunder en forenklet forretningsførerkontrakt. Hensikten er å differensiere tilbudet vårt i tråd med kundenes behov og forventninger, og kunne tilby et mer konkurransedyktig produkt til mindre boligselskaper. Kundene som nå har gått over på den forenklete kontrakten, kalt Basis, betaler et lavere årlig forretningsførerhonorar, men har færre inkluderte tjenester. Ekstratjenester, som for eksempel møteledelse fra Bate under årsmøte/generalforsamling, kan bestilles etter behov.



Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Gjennom 2023 behandlet vi 697 485 bilag for kundene våre, administrerte bankinnskudd på cirka 794 millioner kroner, og lån på cirka 10 milliarder kroner. Vår regnskapsavdeling utfører også energiavregninger, og behandler forespørslers om IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Advokaten fra Bate

Advokaten fra Bate satte i 2023 i gang 280 nye saker. Dette er i all hovedsak oppdrag for våre boligselskap, men også oppdrag for eksterne utbyggere. Alt i alt hadde avdelingen en omsetning på 3,15 millioner kroner, som er en solid vekst fra 2022.

HMS-verktøy

Internkontrollforskriften pålegger styrene å jobbe systematisk med HMS i sine boligselskap. For å imøtekomme dette, tilbyr Bate Bevar HMS, et nettbasert HMS-system som hjelper styrene med å følge opp sitt ansvar. Ved utgangen av året hadde 351 av våre kunder avtale om dette. 20 nye avtaler ble signert i løpet av året.

Vedlikeholdsplan

Styret er ansvarlig for å holde bygningsmassen ved like. For å hjelpe styrene med å planlegge, tilbyr Bate et brukervennlig, digitalt verktøy for planlegging av vedlikeholdsarbeidet i boligselskapet. Ved utgangen av året hadde 181 av våre kunder avtale om Bates oppgraderingsplan (vedlikeholdsplan). I løpet av året ble 11 nye planer etablert.

Prosjektledelse

I 2023 hadde vi 19 prosjektlederoppdrag og 31 forprosjekter for kundene våre. Dette er en markant nedgang fra tidligere år, og et direkte resultat av endret markedsituasjon. Dyr tid og økende renter har fått kundene til å holde igjen på investeringer i vedlikehold og oppgraderinger.

Vår anbefaling vil aldri være å sette vedlikehold på vent, men det er forståelig at kundene våre ønsker å skjerme sine boligeiere fra økte fellesutgifter. Vi forsøker derfor å hjelpe dem til å se verdien i å investere i tiltak som ikke er kosmetiske, men gir effekt i form av reduserte kostnader. Energibesparende tiltak som tilleggisolering og balansert ventilasjon øker byggets levetid og gir reduserte energikostnader for beboerne.

I 2023 ledet vi flere prosjekter hvor nettopp boligselskapene vil kunne høste store gevinster på energieffektivisering:

- Borettslaget Tjensås I etablerte felles varmtvannsanlegg med opplegg for framtidig solcelleinstallasjon og/eller varmepumper for oppvarming av vann.
- Borettslaget Tuftene installerte balansert ventilasjon.
- Bråtet borettslag tilleggisolerte yttervegger, installerte nye vinduer og dører, og oppgraderte til balansert ventilasjon.

Forsikring

Vi tilbyr boligselskapene våre Totalforsikring via IF, en komplett forsikringsløsning som er spesialtilpasset for borettslag og sameier. Det innebærer at vi også behandler skadesakene til de boligselskapene som har avtalen. I 2023 behandlet vi hele 767 forsikringssaker, en liten oppgang fra året før. Kunder som har avtalen får også 15 timers gratis advokatrådgivning i året.

Vaktmester og gartner

Vaktmesteren fra Bate hadde 195 kontrakter ved utgangen av året. Selskapet fikk 20 nye kontrakter, men mistet dessverre også noen kunder og hadde dermed totalt sett en liten nedgang. Fire av de nye kontraktene som kom inn, er med boligselskaper på Haugalandet.

Fortsatt drift

Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. 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 2024, og konsernets planer for årene fremover.



Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko er i all hovedsak knyttet til boligutvikling og aktiviteten i Real Prosjektutvikling AS med datterselskaper og tilknyttede selskaper. Den finansielle risikoen i konsernet vurderes og overvåkes løpende gjennom året.

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert mot markedsrisiko i sine boligprosjekter. Prisisiko er i hovedsak knyttet til svingninger i priser på nybolig, råvarepriser og byggepriser. Konsernet er også eksponert mot svingninger i rentenivå. Markedsrisiko i boligprosjekter reduseres gjennom forsikringsordninger. Det tegnes som hovedregel fulltegningsforsikring i alle byggeprosjekter. Fulltegningsforsikring reduserer den finansielle risikoen knyttet til eventuelle usolgte ferdigstilte boliger.

Likviditetsrisiko

Både morselskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet. I tillegg til bankinnskudd har konsernet plasserte midler i likvide fond. Konsernets evne til egenfinansiering vurderes som god.

Kredittrisiko

Konsernet har utlån til tilknyttede selskaper, hvor risiko i hovedsak er knyttet til lønnsomhet i underliggende eiendomsprosjekter. Kredittrisiko knyttet til oppgjør av solgte boliger reduseres ved bruk av klientkonto hos oppgjørsansvarlig før overføring av boliger til kjøper. Konsernets kundefordringer fra tjenesteleveranser er i all hovedsak mot boligselskaper, hvor kredittrisiko anses som begrenset.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmene i Bate Boligbyggelag og alle datterselskaper som inngår i konsernet. Det er også tegnet ansvarsforsikring for daglig leder.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet til morselskapet viser et positivt resultat før skatt på 7,5 millioner kroner i 2023. Dette er en resultatforbedring med 8 millioner kroner sammenlignet med 2022. Resultatforbedringen er i all hovedsak knyttet til bedre avkastning på finansielle plasseringer. Driftsresultatet ble negativt med 1 million kroner. Ved årsskiftet har selskapet en bokført egenkapital på 222 millioner kroner, som utgjør 89 prosent av totalkapitalen.

Konsernet hadde et negativt resultat før skatt på 20 millioner kroner i 2023. Resultat før skatt inkluderer nedskrivninger og andre poster som vurderes som engangsposter med til sammen 36 millioner kroner. Disse postene gjelder nedskrivning fordringer og aksjer i tilknyttede selskaper med kr 21 millioner kroner. Videre er det gjort nedskrivninger av tomtebank (varelager) på 8 millioner kroner og nedskrivninger av næringsseiendom på 4 millioner kroner. I tillegg er det gjort avklaringer av flere garanti- og reklamasjonssaker som har medført kostnader på til sammen 3 millioner kroner.

Sett bort fra nevnte engangsposter, har den underliggende driften i konsernet likevel ikke vært tilfredsstillende. Det er gjort flere tiltak i 2023 og hittil i 2024 for å bedre lønnsomheten. Lønnsom drift vil ha sterkt fokus fremover.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. I tillegg til bankinnskudd har konsernet likvide fondsplasseringer. Byggeprosjektene blir finansiert med egenkapital og byggelån. Øvrig drift blir finansiert med egenkapital. Konsernets egenkapital er på 88 prosent av totalkapitalen. Med hensyn til fremtidig kapitalbinding og risikoeksponering er egenkapitalen på et tilfredsstillende nivå. Forskjellen mellom kontantstrøm fra drift og driftsresultat gjelder i hovedsak salg av boliger i prosjekter som ikke har oppgjør i samme år som de er inntektsført, samt nedskrivninger som ikke har kontanteffekt.

Organisasjon

Ved utgangen av 2023 hadde Bate 116 ansatte, inkludert fire midlertidig ansatte. Dette er en økning på to personer fra året før. 95 av de ansatte jobber i Bate boligbyggelag, og 21 i Vaktmesteren fra Bate AS. 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.



Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Bedriften er tilsluttet arbeidsgiverorganisasjonen Virke, og har gjennom Virke tariffavtale for boligbyggelag med Fagforbundet og NITO.

Styrets arbeid

Styret har hatt åtte styremøter, og behandlet 61 saker. I tillegg har styret gjennomført en strategisamling og studietur til Antwerpen.

Arbeidsmiljø

I desember ble Bate nok en gang resertifisert som «Great Place to Work». For å bli sertifisert må bedriften ha en snittscore på minimum 70 prosent i den årlige medarbeiderundersøkelsen. Bate oppnådde 77 prosent. «Great Place to Work» er en global sertifiseringsordning og et nyttig verktøy for å jobbe systematisk med arbeidsmiljøet.

Sykefravær

Bate er del av avtalen om inkluderende arbeidsliv (IA), og vi opprettholder et nært samarbeid med bedriftshelsetjenesten gjennom hele året. Vi legger stor vekt på systematisk oppfølging av sykefravær og har gjennomført flere tiltak.

Fraværet for 2023, i selskapene som inngår i konsernet, var 5 prosent. Det er en nedgang fra 2022, da sykefraværet lå på 5,34 prosent. Både sykemeldinger og egenmeldt sykefravær er medregnet. Korttidssykefraværet var på 1,7 prosent. Målet for sykefraværet totalt sett for konsernet var 3,8 prosent.

Diskriminering og likestilling

Hos Bate legger vi målrettet og systematisk innsats i å oppfylle formålet til diskrimineringsloven. Det betyr at vi blant annet tilstreber mangfoldig rekruttering og forfremmelser, fastsettelse av lønns- og arbeidsvilkår, opplæring og bevisstgjøring. Bate arbeider for å fremme en inkluderende kultur gjennom et arbeidsmiljø som verdsetter og feirer mangfold, og som oppmuntrer til åpenhet, respekt og samarbeid.

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. Vi har i tillegg etablerte rutiner for å sikre likestilling og ikke-diskriminering i rekrutteringsprosesser, hvor vi tilstreber blant annet et nøytralt innhold i stillingsannonser, minst to representanter fra arbeidsgiver i intervjusituasjonen for å redusere graden av subjektivitet, og vi etterstreber en jevn fordeling mellom kjønnene.

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 samtidig med det offisielle regnskapet, og dekker selskapets aktivitets- og redegjøringsplikt.

I Bate med datterselskaper var det ved utgangen av året ansatt 51 kvinner (44 prosent) av 116 ansatte. I ledergruppen er kvinneandelen 50 prosent, det vil si 3 av 6 ledere. Totalt i ledende stillinger hos bedriften er kvinneandelen 40 prosent.

HMS

HMS-hensyn skal ivaretas i alle aktiviteter, og Bate skal bidra til god HMS-kultur i samtlige prosjekter. Vi skal forebygge ulykker og skader, og legge til rette for et sunt arbeidsmiljø hvor alle tar ansvar.

Selskapet hadde to registrerte yrkesskader i 2023: Én skade uten fravær som skjedde da verktøy traff tennene til en ansatt, og én skade hvor en ansatt fikk strømstøt fra lavspenning og var til kontroll hos legevakten. Skadene er registrert som HMS-avvik, og skjedde hos Vaktmesteren fra Bate. Medarbeiderne ble fulgt opp, og det er gjort forebyggende tiltak.



Bate Boligbyggelag

Årsberetning 2023

Samfunnsansvar

Bate har bærekraft som et tydelig mål i strategien, og har valgt å gjøre en ekstra innsats innen fire av FNs bærekraftsmål:

God helse: Vi skal sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Det betyr at vi blant annet skal bidra til å etablere sunne, sosiale bomiljø, og bygge lettstelte, tilgjengelige boliger.

Bærekraftige byer og samfunn: Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Vi spiller en viktig rolle i utviklingen av framtidens bybilde, og skal bidra positivt til nabolaget gjennom våre boligprosjekter.

Ansvarlig forbruk og produksjon: Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre hvor vi blant annet jobber for å bevare eksisterende bygningsmasse, og redusere energiforbruket i både nye og eldre bygg.

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

Åpenhetsloven

Fra 1. juli 2023 har Bate vært forpliktet til å rapportere i samsvar med den nye åpenhetsloven. Loven krever at vi rapporterer om vårt arbeid med å ivareta menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold, både internt i vår egen virksomhet og gjennom hele verdikjeden.

Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål. I tillegg til å få på plass gode systemer for å ta imot og besvare informasjonskrav, er prosessen med å gjennomføre aktsomhetsvurderingene et pågående arbeid. Dette innebærer å utarbeide en offentlig redegjørelse som dokumenterer våre tiltak, og allmennheten har til enhver tid rett til å be om dokumentasjon. Redegjørelsen vil være tilgjengelig på Bates nettside og blir oppdatert årlig innen 30. juni, samt ved betydelige risikoendringer.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet påvirker det ytre miljøet. Boligbygging krever en mengde byggematerialer og råvarer som forbrukes. Produksjon av byggematerialer fører til utslipp av direkte og indirekte klimagasser, og byggevirksomheten innebærer avfall som må håndteres. Konsernet jobber aktivt med å begrense virksomhetens påvirkning på det ytre miljø.

Samfunnsoppdraget vårt innebærer et ansvar for å ivareta enkeltmennesker, lokalsamfunn, klima og natur i utviklingen av fremtidens boliger. Dette krever at vi omstiller og utvikler oss, jobber i tråd med internasjonale standarder, respektere menneske- og arbeidstakerrettigheter, og reduserer risiko i hele verdikjeden.

Grønne kroner

Bates grønne kroner er et fond til støtte for klima- og miljøvennlige tiltak hos våre boligselskapskunder. I 2023 mottok vi 150 søknader og delte ut 400 000 kroner til 18 ulike tiltak. Det er fjerde år på rad at Bate deler ut penger til bærekraftige formål. Siden ordningen ble etablert i 2020, er det delt ut 1 375 000 kroner til grønne tiltak i Bate-borettslag og sameier.

Klimaplan

Gjennom vår egen klimaplan, vil vi bidra positivt til miljøet. Blant tiltakene vi har gjort i 2023, er:

- 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.
- Fornytt medlemskap i Grønn Byggallianse - et miljønettverk med noen av de største utbyggerne og forvalterne i Norge, som ønsker å være i front på miljøområdet.
- Gjennomført flere bærekraftige oppgraderingsprosjekter.



Bate Boligbyggelag

Arsberetning 2023

Borettslag og sameier er bærekraftige boformer på mange måter. Bebyggelsen er konsentrert og har lang levetid. Å ta vare på bygninger som allerede eksisterer er et viktig tiltak for miljøet. Vi jobber også med å redusere CO₂-avtrykk på byggeplassene når vi bygger nye boliger, og skal ligge over det som er bransjenormen.

Hva sier kundene

Bate gjennomfører regelmessige kunde- og medlemsundersøkelser, både årlig og i forbindelse med utførte byggelederoppdrag eller overtakelse av nye boliger.

Årets medlemsundersøkelse resulterte i over 1 200 verdifulle tilbakemeldinger. Den totale tilfredsheten er på 74 poeng, likt som i 2022, og ett poeng under målsetningen om en score på 75. I løpet av 2023 startet en satsning mot unge med kampanjen «Bate Ung – billetten til boligmarkedet» – i tillegg til at vi lanserte to nye boligkjøpsmodeller, LeieEie og DelEie, som gjør det enklere for unge å komme inn på boligmarkedet. Når 78 prosent av medlemmene våre mener at Bates viktigste rolle er å hjelpe unge inn på boligmarkedet, ser vi at denne satsningen er både nødvendig og riktig. Ellers ser vi at medlemsfordelene har blitt viktigere, men at den viktigste årsaken til å bli medlem fortsatt er forkjøpsretten. Blant medlemsfordelene er det Montér og Odeon kino som flest har benyttet seg av i 2023, mens Bohus, Montér, Stavanger konserthus og Odeon kino oppleves som de mest verdifulle fordelene.

Den årlige kundeundersøkelsen sendes til styrelederne i våre 900 boligselskap. Undersøkelsen gir et dekkende bilde på hva styrelederne mener om samarbeidet med Bate og våre tjenester. I 2023 fikk vi 356 svar og verdifull innsikt i hva vi kan utvikle og følge opp hos hver enkelt kunde. Rådgivningen samlet sett fikk en score på 81 poeng, hvor vi scorer spesielt høyt på tilgjengelighet, oppfølging, kompetanse og pålitelighet. Lojaliteten til Bate er høy, og total tilfredshet er på 79 poeng – likt som i 2022 – og ett poeng under målsetningen om en score på 80. Styrekundene ønsker seg en mer brukervennlig portal, og 1 av 4 vil at vi skal være mer proaktive. Alle tilbakemeldingene blir fulgt opp og legger føringer for Bates prioriteringer fremover.

Veien videre

Betydelig økte priser på byggevarer, lavt salg i nyboligmarkedet, usikkerhet, dyrtid og økt konkurranse, rammer bransjen vår. Dette får konsekvenser også for oss i Bate. Selv om konsernet i dag har en solid egenkapital i, har synkende dekningsbidrag gjort det nødvendig å gjøre tiltak for å styrke den underliggende driften. I løpet av året er det gjort grundige analyser av forretningen for å se hva vi kan forbedre. Vi har arbeidet med prognoser, kostnadskutt og tiltak for å øke inntektene, og som et ledd i dette er det også gjort vurderinger av bemanningssituasjonen.

Det er spesielt innen eiendomsutvikling, renovering og vedlikehold av eksisterende boligselskap vi har hatt for svak lønnsomhet over tid. Markedssituasjonen med høy rente og økte kostnader, betyr dårlig inntjening på våre boligprosjekter. Lavt salg og mye usikkerhet fører til utsettelse av byggestart, og boligprosjekter som ikke legges ut for salg. Dette ser vi også gjelder etterspørselen etter produkter og tjenester relatert til renovering og vedlikehold av bygg og anlegg.

Samtidig som det er rolig på noen områder, er det høy aktivitet på andre. Det er også behov for å gjøre nye og større teknologiske investeringer for å holde tritt med den digitale utviklingen, slik at vi kan møte fremtidige kundekrav. Det vil ikke være mulig når lønnsomheten av driften er lav. Vi ønsker ikke å tære på egenkapitalen for å komme gjennom nedgangen i byggebransjen. Vi trenger egenkapitalen for å kunne investere i tomter og boligprosjekter, og innfri på vårt oppdrag om å tilby nye, gode boliger til medlemmene våre.

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.



Bate Boligbyggelag

Årsberetning 2023

- 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.

Konsernet har vært gjennom en krevende omstillingsprosess i 2023 og hittil i 2024. Styret har sterk tro på fremtiden takket være den gode innsatsen de ansatte legger ned hver dag.

Stavanger, 11.04.2024

Harald Martin Gjølvaag
Styrets leder

Njål Nessa
Styremedlem

Benedicte Thu Nørgaard Økland
Styremedlem

Arne Oftedal
Styremedlem

Moten Hovland Haaland
Styremedlem

Cathrine Furenes
Styremedlem

Marion Svihus
Styremedlem

Merete Eik
Daglig leder

**Resultatregnskap****Bate Boligbyggelag**

Morselskap				Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
13 960 150	14 227 997	Medlemskontingenter		14 227 997	13 959 850
0	0	Salg av fast eiendom		41 864 437	65 240 211
128 240 834	129 958 099	Andre driftsinntekter	2	154 727 013	154 358 215
142 200 984	144 186 096	Sum driftsinntekter		210 819 447	233 558 276
522 486	127 537	Varekostnader		47 194 063	68 267 206
89 998 324	92 643 332	Lønnskostnad	3, 4	104 987 692	99 748 043
1 211 168	1 280 387	Avskrivning	5	2 398 122	2 364 397
0	0	Nedskrivning	6	11 972 754	4 514 817
52 337 570	51 248 986	Annen driftskostnad	3	59 540 778	61 437 648
144 069 547	145 300 242	Sum driftskostnad		226 093 409	236 332 110
-1 868 563	-1 114 147	Driftsresultat		-15 273 962	-2 773 835
0	595 277	Inntekt på investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Andel resultat tilknyttet selskap	7	-3 947 266	-4 968 620
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 811 744	3 160 975	Annen renteinntekt		5 483 780	5 122 061
1 534 636	6 789 583	Annen finansinntekt		13 719 436	1 537 028
3 346 380	10 545 835	Sum finansinntekter		15 255 950	1 690 469
79 910	61 451	Annen rentekostnad		789 396	1 870 193
2 023 137	1 864 900	Annen finanskostnad	8	19 160 109	3 712 719
2 103 048	1 926 352	Sum finanskostnader		19 949 505	5 582 912
1 243 332	8 619 484	Netto finansposter		-4 693 555	-3 892 443
-625 231	7 505 337	Resultat før skattekostnad		-19 967 516	-6 666 278
412 304	2 287 061	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-3 168 636	65 177
-1 037 535	5 218 276	Ordinært resultat		-16 798 880	-6 731 455
-1 037 535	5 218 276	Årsresultat		-16 798 880	-6 731 455
		Overføringer			
-1 037 535	5 218 276	Overført annen egenkapital	10		



Balanse

Bate Boligbyggelag

Morselskap 2022	2023	Note	Konsern 2023	2022
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
20 752 900	21 799 900	10	21 799 900	20 752 900
20 752 900	21 799 900		21 799 900	20 752 900
Opptjent egenkapital				
194 600 445	199 818 721	10	397 641 564	414 440 445
194 600 445	199 818 721		397 641 564	414 440 445
215 353 344	221 618 620		419 441 463	435 193 345
Sum egenkapital				
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
6 800 000	0	4	0	6 800 000
2 939	848 762	9	0	0
6 802 939	848 762		0	6 800 000
Sum avsetninger for forpliktelser				
Langsiktig gjeld				
0	0	11	7 084 000	7 392 000
0	0		7 084 000	7 392 000
Sum annen langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
8 606 752	5 238 698		9 292 825	18 979 583
682 913	1 093 317	9	1 106 682	682 913
10 601 042	10 114 619		11 964 048	12 200 764
6 000 000	0		0	0
0	0	11	10 706 124	21 617 325
11 910 416	10 144 922		14 677 759	14 945 450
37 801 122	26 591 556		47 747 438	68 426 035
44 604 061	27 440 318		54 831 438	82 618 035
Sum gjeld				
259 957 405	249 058 938		474 272 901	517 811 380
Sum egenkapital og gjeld				



Bate Boligbyggelag

STAVANGER, 11.04.2024
Styret for Bate Boligbyggelag

Harald Martin Gjøvaag
Styrets leder

Njål Nessa
Styremedlem

Benedicte Thu Nørgaard Økland
Styremedlem

Ame Ofteidal
Styremedlem

Morten Hovland Haaland
Styremedlem

Cathrine Furenes
Styremedlem

Marion Svihus
Styremedlem

Merete Eik
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Bate Boligbyggelag

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
-625 232	7 505 337	Resultat før skattekostnad	-19 967 516	-6 666 278
-402 894	-869 806	Periodens betalte skatt	-869 806	-402 894
1 211 167	1 280 387	Ordinære avskrivninger	2 398 122	2 364 397
0	0	Nedskrivning driftsmidler og varelager (tomter)	11 972 754	4 514 816
0	0	Nedskrivning ansvarlige utlån	15 500 000	1 934 398
0	0	Inntektsført utbytte fra aksjer og andeler	-2 970 000	0
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	3 947 266	4 968 619
-3 838 055	2 672 626	Endring i kundefordringer	5 507 089	1 560 595
4 811 558	-3 368 054	Endring i leverandørgjeld	-9 686 758	9 016 001
0	0	Endring i varelager	16 382 624	130 205 195
-8 710 029	-7 603 791	Endring andre tidsavgrensinger	1 275 598	-12 477 577
-639 977	-6 800 000	Forskjell kostnadsført pensjon og innbetalinger til pensjonsordninger	-6 800 000	-639 977
488 194	-2 950 382	Poster klassifisert som investeringsaktiviteter	-5 025 990	2 111 178
-7 705 268	-10 133 683	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11 663 383	136 488 473
-489 050	-1 978 794	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-2 234 995	-757 515
-16 250 000	-3 900 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer og andeler	-5 895 135	-43 684 000
0	0	Innbetalt ved salg av aksjer og andeler	0	340 244
1 530 636	0	Innbetalt utbytte fra aksjer og andeler	2 970 000	1 530 636
0	6 026 835	Innbetalt ved salg av aksje- og obligasjonsfond	22 655 313	0
0	0	Inn- og utbetalinger ansvarlige utlån	-22 192 719	-19 046 623
6 000 000	0	Innbetalt konsernbidrag	0	0
-9 208 414	148 041	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 697 536	-61 617 258
0	0	Netto endring i byggelån	-10 911 201	-102 120 230
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-308 000	0
899 700	1 047 000	Innbetalt andelskapital	1 047 000	899 700
899 700	1 047 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-10 172 201	-101 220 530
-16 013 982	-8 938 642	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-3 206 354	-26 349 315
86 121 136	70 107 154	Bankinnskudd 01.01	89 279 633	115 628 948
70 107 154	61 168 512	Bankinnskudd 31.12	86 073 279	89 279 633



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

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.

Konsernregnskapet består av morselskapet Bate Boligbyggelag og følgende heleide konsernselskaper: Bate AS, Vaktmesteren fra Bate AS, Bate Tilvalg AS, Fiksa AS, Real Prosjektutvikling AS, Hillevågsveien 17 Næring AS og Uldal Eiendom AS

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet som tas inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden er listet opp i note 7.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet. Differansen mellom kostpris på aksjene og bokført egenkapital representerer en mer- eller mindre verdi. Kostprisen tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, med goodwill som ufordelt differanse. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

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 ferdigstillelsesgrad 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.

Prinsippendring klassifisering andre driftsinntekter

Andre provisjonsinntekter er i resultatregnskapet reklassifisert fra annen renteinntekt til andre driftsinntekter i 2023. Sammenligningstallene for 2022 er omarbeidet tilsvarende. Virkning for sammenligningstallene er at andre driftsinntekter og driftsresultat er økt med 7,2 millioner kroner, mens annen renteinntekt og netto finansposter er redusert tilsvarende.



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap, med unntak av AFP-ordningen. Utover AFP-ordningen, som reelt sett er en ytelsesplan, har selskapet kun innskuddsplaner. Selskapet har også en kompensasjonssparing.

Selskapet hadde i 2022 en usikret pensjonsordning for tidligere daglig leder for lønn over 12G. Ordningen er gjort opp i løpet av 2023 og det er ingen restforpliktelser per 31.12.23.

AFP-ordningen er en usikret ytelsesbasert flerforetaksordning. En slik ordning er reelt en ytelsesplan, men behandles regnskapsmessig som en innskuddsplan som følge av at ordningens administrator ikke gir tilstrekkelig informasjon til å beregne forpliktelsen på en pålitelig måte.

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 regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt 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.



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 Driftsinntekter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Andre driftsinntekter				
Forretningsførsel og adm. av boligselskaper	55 769 896	54 226 342	55 017 782	53 528 588
Prosjektadm. og byggeledelse	21 010 185	21 443 489	18 452 158	19 213 397
Inntekter fra boligomsetn.	21 544 157	22 137 302	21 544 157	22 137 302
Andre salgs og provisjonsinntekt.	31 550 266	29 905 552	33 473 889	32 030 602
Leieinntekter	0	0	1 118 905	652 561
Vaktmestertjenester	0	0	19 905 120	18 004 218
Varesalg	83 595	528 150	5 215 003	8 791 548
Sum andre driftsinntekter	129 958 099	128 240 834	154 727 013	154 358 215

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønnskostnader				
Lønn	72 049 424	70 625 024	82 289 614	78 761 060
Arbeidsgiveravgift	12 699 407	11 417 224	14 290 240	12 676 822
Pensjonskostnader usikret pensjoner	1 300 092	1 282 548	1 300 092	1 282 548
Driftspensjon/innskuddspensjon	5 299 113	5 406 267	5 742 953	5 728 997
Andre ytelser	1 295 296	1 267 261	1 364 792	1 298 616
Sum lønnskostnader	92 643 332	89 998 324	104 987 692	99 748 043
Gjennomsnittlig antall årsverk	92	93	110	109

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 92(110) ansatte i tillegg til at Bate boligbyggelag også er med i AFP-ordningen gjennom LO/NHO.

Lønn til daglig leder i 2023 er:

Lønn til daglig leder	2 402 508
Andre ytelser	263 066
Innskuddspensjon	213 110

Andre ytelser inkluderer avtale om tilleggspensjon som tar høyde for lønn utover 12 G. Daglig leder har en avtale om 9 måneders etterlønn ved oppsigelse.



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Styrehonorar

Det er utbetalt kr 857.200 i styrehonorar til styret i Bate boligbyggelag (morselskapet) i 2023. Styret har ikke mottatt eller har rett på andre ytelser.

Revisjonshonorar 2023

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	423 522	1 013 047
Andre attestasjonstjenester	37 910	102 406
Andre tjenester utenfor revisjonen	99 825	277 865
Andre tjenester fra foretak som revisor har særskilt samarbeid med	161 425	201 425

Alle tall er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Pensjonsforpliktelser

Forrige daglig leder hadde en usikret ytelsespensjonsordning for lønn over 12G som gav rett til fremtidige ytelser. Restforpliktelsen ble gjort opp i 2023.

Avstemming pensjonskostnad:	2023	2022
Resultatførte planavvik/estimatendringer	0	-560 892
Arbeidsgiveravgift	0	-79 086
Netto pensjonskostnad ytelsesordning	0	-639 978
Kostnad innskuddspensjonsordning	5 742 953	5 728 997
Kostnad AFP ordning	1 300 092	1 282 548
Sum pensjonskostnad for året	7 043 045	6 371 567
Avstemming pensjonsforpliktelse:	31.12.2023	31.12.2022
Beregnet pensjonsforpliktelse 31.12.	0	6 173 143
Ikke resultatført estimatavvik/planendring	0	626 857
Netto balanseført pensjonsforpliktelse 31.12.	0	6 800 000

Økonomiske forutsetninger:

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

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



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 Anleggsmidler

	Morselskap		Konsern		
	Driftsløsøre	Totalt	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	8 406 640	8 406 640	13 289 343	12 800 042	26 089 385
Avgang	2 338 814	2 338 814	0	2 338 814	2 338 814
Tilgang	1 978 795	1 978 795	0	2 234 995	2 234 995
Anskaffelseskost 31.12	8 046 621	8 046 621	13 289 343	12 696 224	25 985 566
Akk. avskrivninger 31.12	4 701 311	4 701 311	447 568	6 595 955	7 043 523
Akk. Nedskrivninger 31.1	0	0	1 955 504	2 097 464	4 052 968
Bokført verdi 31.12	3 345 310	3 345 310	10 886 271	4 002 805	14 889 076
Årets avskrivninger	1 280 387	1 280 387	223 784	1 814 811	2 038 594
Årets nedskrivninger			1 955 504	2 097 464	4 052 968
Økonomisk levetid	3-5 år		10-50 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Avskrivninger i resultatregnskapet på kr 2 398 122 inkluderer siste års avskrivning goodwill.

Nedskrivninger i resultatregnskaper på kr 11 972 754 inkluderer nedskrivning varelager (tomtebank).

Årets leie av ikke balanseførte driftsmidler utgjør kr 6 808 557 i morselskapet og kr 7 953 535 i konsernet.

Note 6 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 salgsomkostninger.

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

	Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022
Tomter og prosjektkostnader, ikke påbegynt bygging	168 209 230	165 399 269
Prosjekter under bygging	15 973 859	54 147 651
Ferdigstilte ikke overleverte boliger	13 491 648	-
Sum	197 674 737	219 546 920
Akkumulert nedskrivning per 01.01.	26 597 550	29 520 490
Årets nedskrivning	7 919 785	-
Avgang nedskrivning	5 489 560	2 922 940
Akkumulert nedskrivning per 31.12.	29 027 775	26 597 550
Bokført verdi av varelager	168 646 961	192 949 370



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

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	
	31.12.2023	31.12.2022
Påløpte kostnader på prosjekter under bygging	15 796 670	50 646 569
Opptjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	177 189	3 501 082
Sum	15 973 859	54 147 651

Note 7 Datterselskaper og tilknyttede selskap

Morselskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel
Bate AS	1969	Stavanger	100 %	100 %

	Bokført verdi 31.12.2022	Bokført verdi 31.12.2023	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.23
Bate AS	104 802 797	104 802 797	37 811	50 451 256

Konsern

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 17 Næring AS og Uldal Eiendom AS. Selskapene er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper eies gjennom Real Prosjektutvikling AS.

Selskapene er regnskapsfør etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

	Eier- andel	Bokført verdi 01.01	Tilgang / avgang	Resultat - andel 2023	Bokført verdi 31.12
Lebakken Torg AS*	34 %	8 600 000	0	-238 893	8 361 107
Gartneritomt AS*	34 %	5 400 000	0	-122 625	5 277 375
Strandhagen Horten AS	30 %	1 798 120	0	2 411 690	4 209 810
Goagarden AS	50 %	925 559	0	89 235	1 014 794
Vabua Invest AS	50 %	0	693 838	-76 928	616 911
Hovemarka Utbygging AS	50 %	-121 582	121 582	0	0
Møllekvartalet AS	39 %	5 335 558	0	-5 335 558	0
R1 Bolig AS	50 %	12 788	0	0	12 788
100meterskogen Bolig AS	50 %	-98 048	0	-674 188	-772 236
Sum		21 852 395	815 420	-3 947 266	18 720 549



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Balanseført verdi av investeringene i Lebakken Torg AS og Gartneritomt AS inkluderer andel merverdier på henholdsvis kr 8 598 200 og kr 5 398 200 allokert til tomter under utvikling. Merverdiene avskrives ikke.

Note 8 Ansvarlig lån

	2023	2022
Ansvarlig lån	81 888 795	61 250 008
Renter	6 700 138	5 146 206
Avsetning for tap	17 434 398	1 934 398
Bokført verdi	71 154 535	64 461 816

Det er avsatt for tapsrisiko på andel av utlån til tilknyttet selskap Møllekvarftet AS

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	Morselskap 2023	Konsern 2023
Ordinært resultat før skatt	7 505 337	-19 967 518
Permanente forskjeller	-4 943 713	-2 101 934
Endring underskudd til fremføring	2 632 954	4 065 382
Endring midlertidige forskjeller	-5 194 578	12 182 412
Årets skattegrunnlag	0	-5 821 658
Betalbar skatt på årets resultat	0	144 326
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt tidligere år	347 921	347 921
Formueskatt	1 093 317	1 093 317
Endring utsatt skatt	845 823	-4 754 204
Årets skattekostnad	2 287 061	-3 168 636

Avstemming av årets skattekostnad

22 % av resultat før skatt	1 651 174	-4 392 854
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt tidligere år	347 921	347 921
Endring ikke bokført utsatt skattefordel	0	51 295
Andre forskjeller	282 266	194 109
Formueskatt Bate	1 093 317	1 093 317
22 % av permanente forskjeller	-1 087 617	-462 423
Årets skattekostnad	2 287 061	-3 168 636

Betalbar skatt i balansen:

Formueskatt	1 093 317	1 093 317
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	13 365
Betalbar skatt i balansen	1 093 317	1 106 682



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Beregning av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Midlertidige forskjeller				
Driftsmidler	-395 486	51 561	584 301	1 030 466
Tilvirkningskontrakter	0	0	-17 634 248	-22 583 561
Pensjonsforpliktelse	0	-6 800 000	0	-6 800 000
Påløpte kostnader	-750 000	-1 000 000	-2 141 320	-1 537 119
Gevinst og tapskonto	5 633 764	7 042 205	4 973 700	6 217 125
Andre midlertidige forskjeller	2 202 623	919 594	2 690 231	-1 315 494
Fordringer	-199 934	-200 000	-17 694 332	8 008 380
Netto midlertidige forskjeller	6 490 967	13 360	-29 221 668	-16 980 203
Underskudd til fremføring	-2 632 954	0	-13 857 890	-277 839
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	3 858 013	13 360	-43 079 558	-17 258 042
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	848 762	2 939	-9 477 504	-3 796 770
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	-1 057 494	0
Balanseført utsatt skatt/skattefordel (-)	848 762	2 939	-8 420 009	-3 796 770

Note 10 Egenkapital

Morselskap

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	20 752 900	194 600 445	215 353 344
Ny andelskapital	1 047 000		1 047 000
Årets resultat		5 218 276	5 218 276
Egenkapital 31.12.	21 799 900	199 818 721	221 618 620

Konsern

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	20 752 900	414 440 445	435 193 345
Ny andelskapital	1 047 000		1 047 000
Årets resultat		-16 798 880	-16 798 880
Egenkapital 31.12.	21 799 900	397 641 564	419 441 463



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 11 Pantstillelser og garantier

Konsern

Gjeld sikret ved pant	2023	2022
Byggelån	10 706 124	21 617 325
Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner	7 084 000	7 392 000
Sum	17 790 124	29 009 325

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

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Varige driftsmidler	10 886 271	13 469 299
Varelager	104 846 910	180 189 334
Kundefordringer	209 451	3 533 344
Sum	115 942 632	197 191 977

Garantier

Entreprenørgarantier iht. §12 i Bustadoppføringsloven	24 630 950	22 884 050
Entreprenørgarantier iht. overlevering VVA anlegg	0	545 749
Kausjonsforpliktelse datter- og tilknyttede selskaper	23 400 000	23 400 000
Sum	48 030 950	46 829 799

Garantiene har løpetid mellom 1 til 5 år.

Note 12 Investering i aksjer og andeler

Morselskap

Investering	Eierandel	Anskaffelses kost	Balansført verdi
Klare Finans AS	13,4 %	19 164 470	19 164 470
Leieie AS	11,0 %	14 000 000	14 000 000
BBL Datakompetanse AS	10,9 %	7 100 012	7 100 012
Storbybolig AS	14,3 %	25 000	25 000
Bilkollektivet SA	0,0 %	25 000	25 000
Sum		40 314 482	40 314 482



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Selskapsnavn	Eierandel	Anskaffelses kost	Balansført verdi
Klare Finans AS	13,4 %	19 164 470	19 164 470
Leieeie AS	11,0 %	14 000 000	14 000 000
Aksdalsvatnet Utvikling AS	11,0 %	12 000 000	12 000 000
BBL Datakompetanse AS	10,9 %	7 100 012	7 100 012
Jørpeland Utviklingsselskap AS	15,0 %	3 928 612	3 928 612
Rubus Tech AS	1,8 %	627 303	627 303
Storbybolig AS	14,3 %	25 000	25 000
Bilkollektivet SA	0,0 %	25 000	25 000
Sum		56 870 397	56 870 397

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap

	2023	2022
Kortsiktig fordringer	783 570	932 996
Kortsiktig gjeld	7 439	6 003 625

Note 14 Bankinnskudd o.l.

Morselskap

Bundne midler i morselskapet utgjør ved årsskiftet kr 4 138 831.

Konsernet plasserer overskuddslikviditet i aksjefond, rentepapirer og bankinnskudd. Valg av type investeringer og risikoprofil følger prinsipper i styregodkjent investeringsmandat.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi
Alfred Berg Income	116 401	13 254 964	15 379 191
Alfred Berg Nordic Inv. Grade ACC	34 991	4 021 910	4 101 297
Alfred Berg Gambak	51	1 721 839	2 707 444
Alfred Berg Nordic Gambak	25 934	2 680 965	4 832 735
Holberg Global	4 894	2 599 244	2 558 825
Sum			29 579 492

Årets urealiserte verdiendring er positiv med kr 2 070 038.



Bate Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Konsern

Bundne midler i konsernet utgjør ved årsskiftet kr 4 594 590.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi
Holberg Global	4 894	2 599 244	2 558 825
Alfred Berg Nordic Inv. Grade ACC	34 991	4 021 910	4 101 297
Alfred Berg Income	142 433	16 255 641	18 909 831
Alfred Berg Gambak	51	1 721 839	2 707 444
Alfred Berg Nordic Gambak	25 934	2 680 965	4 832 735
Sum			33 110 132

Årets urealiserte verdiendring er positiv med kr 2 557 646.

Note 15 Usikre forpliktelser

Datterselskapet Real Prosjektutvikling AS har sammen med øvrige aksjonærer gitt aksjonærgaranti for fortsatt drift til de tilknyttede selskapene Møllekvartalet AS og 100meterskogen Bolig AS. Det er også gitt garanti til Nuten Borettslag hvor Real Prosjektutvikling AS er eneste andelshaver.