



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 768 465  
Organisasjonsform: Boligbyggelag  
Foretaksnavn: ARENDAL BOLIGBYGGELAG  
Forretningsadresse: Malmbryggen  
Vestre gate 2  
4836 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap 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: Per Selås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av tjenester	1	18 678 810	16 761 707
Andre inntekter	2	5 990 939	5 511 124
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 669 749</b>	<b>22 272 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	0	0
Personalkostnader m.m	4,5	15 349 397	13 139 754
Avskrivning på varige driftsmidler	6	173 797	224 678
Kurs og møteutgifter		210 116	157 884
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		6 980	3 383
Drift og vedlikehold kontor		1 231 223	947 434
Datakostnader		2 573 232	1 969 667
Telefon, porto, rekvisita etc.		628 530	613 764
Informasjonskostnader, annonser etc.		782 134	589 739
Honorarer		461 659	744 482
Annen driftskostnad		1 767 447	1 761 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 184 515</b>	<b>20 151 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 485 234</b>	<b>2 120 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat tilknyttet selskap inntekt (-kostnad)	9	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	529 926	0
Annen renteinntekt		208 028	46 918
Annen finansinntekt	8	22 113	73 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>760 067</b>	<b>120 627</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	419 542	134 964
Annen rentekostnad		2 491	4 023
Annen finanskostnad		-1	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>422 032</b>	<b>138 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>338 035</b>	<b>-18 360</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 823 269</b>	<b>2 102 515</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	446 887	493 643
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>11</b>	<b>1 376 382</b>	<b>1 608 872</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 376 382</b>	<b>1 608 872</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 376 382	1 608 872
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11</b>	<b>1 376 382</b>	<b>1 608 872</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter/bygning	6,12	0	0
Prosjekter i arbeid	3	0	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6,12	347 594	521 391
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>347 594</b>	<b>521 391</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	6 877 719	6 427 021
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 094 813	1 094 813
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 972 532</b>	<b>7 521 834</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 320 126</b>	<b>8 043 225</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	3	0	0
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12,14	16 746 425	3 580 117
Andre fordringer	12	947 917	572 450
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 694 342</b>	<b>4 152 567</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	18 804 578	27 445 927
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 804 578</b>	<b>27 445 927</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 498 920</b>	<b>31 598 494</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 819 046</b>	<b>39 641 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	11,13	2 347 281	2 197 581
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 347 281</b>	<b>2 197 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	25 099 416	23 726 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 099 416</b>	<b>23 726 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 446 697</b>	<b>25 923 790</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	28 085	61 502
Avsetning resultatandel tilknyttet selskap	9	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>28 085</b>	<b>61 502</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 085</b>	<b>61 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 456 390	1 061 330
Betalbar skatt	10	361 645	176 404
Skyldige offentlige avgifter		2 324 271	2 060 515
Annen kortsiktig gjeld	7	13 201 958	10 358 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 344 264</b>	<b>13 656 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 372 349</b>	<b>13 717 929</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 819 046</b>	<b>39 641 719</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av tjenester	1	17 140 965	15 890 007
Andre inntekter	2	33 603 123	5 589 649
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 744 088</b>	<b>21 479 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	3	23 368 367	0
Personalkostnader m.m	4,5	15 441 818	13 225 329
Avskrivning på varige driftsmidler	6	185 797	236 678
Kurs og møteutgifter		210 116	157 884
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		6 980	373 067
Drift og vedlikehold kontor		1 231 223	947 434
Datakostnader		2 573 232	1 969 667
Telefon, porto, rekvisita etc.		628 530	613 764
Informasjonskostnader, annonser etc.		782 134	589 739
Honorarer		461 659	744 482
Annen driftskostnad		2 353 539	1 974 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 243 395</b>	<b>20 832 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 500 693</b>	<b>647 305</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat tilknyttet selskap inntekt (-kostnad)	9	737 222	-284 483
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	0
Annen renteinntekt		820 725	72 369
Annen finansinntekt	8	30 660	73 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 588 607</b>	<b>-138 405</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	0	0
Annen rentekostnad		523 347	158 585
Annen finanskostnad		0	5 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>523 347</b>	<b>164 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 065 260</b>	<b>-302 945</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 565 953</b>	<b>344 360</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	888 088	169 436
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 677 865</b>	<b>174 924</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>3 677 865</b>	<b>174 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		3 677 866	174 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	11	<b>3 677 866</b>	<b>174 924</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	166 149	110 966
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>166 149</b>	<b>110 966</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter/bygning	6,12	12 774 559	4 606 678
Prosjekter i arbeid	3	2 929 998	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6,12	347 594	521 391
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 052 151</b>	<b>5 128 069</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	5 467 739	5 015 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	7 280 288	6 733 332
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 094 813	1 094 813
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 842 840</b>	<b>12 843 145</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 061 140</b>	<b>18 082 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	3	2 548 211	4 579 516
<b>Sum varer</b>		<b>2 548 211</b>	<b>4 579 516</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12,14	5 036 618	3 584 280
Andre fordringer	12	28 974 237	725 861
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 010 855</b>	<b>4 310 141</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	24 662 513	35 134 986
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 662 513</b>	<b>35 134 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 221 579</b>	<b>44 024 643</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>91 282 719</b>	<b>62 106 823</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	11,13	2 347 281	2 197 581
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 347 281</b>	<b>2 197 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	47 704 524	44 035 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 704 524</b>	<b>44 035 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 051 805</b>	<b>46 233 095</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	0	0
Avsetning resultatandel tilknyttet selskap	9	0	284 483
Andre avsetninger for forpliktelser		135 000	180 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>135 000</b>	<b>464 483</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	23 710 973	7 330 194
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 710 973</b>	<b>7 330 194</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 845 973</b>	<b>7 794 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 541 019	1 212 075
Betalbar skatt	10	943 271	176 404
Skyldige offentlige avgifter		2 324 271	2 060 515
Annen kortsiktig gjeld	7	12 576 378	4 630 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 384 939</b>	<b>8 079 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 230 912</b>	<b>15 873 725</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>91 282 717</b>	<b>62 106 820</b>



**2022**

**Årsberetning  
Års- og konsernregnskap**



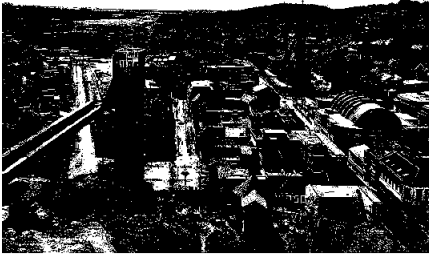
## Året 2022 i tall og bilder.

Nøkkeltall Boligbyggelaget	Enhet	31.12.22	31.12.21
Antall medlemmer	Personer	7477	7130
Nye medlemmer i året	Personer	533	491
Antall juniormedlemmer	Personer	82	55
Antall boliger til forvaltning	Boliger	4974	4618
Antall boligselskaper	Selskaper	231	211
Ferdigstilte nye boliger	Boliger	10	0
Igangsatte boliger	Boliger	28	7
Sum innkrevde fellesutgifter	Mill. kr	250	241
Samlet lånevolum	Mrd. kr	1,1	1,1



Bilde: Nye og gamle ansatte, desember 2022.

## Styrets årsberetning 2022



### Formål

Arendal Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe boliger til sine andelseiere (medlemmer) gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for disse. Arendal Boligbyggelag ble stiftet i 1961, har kontoradresse i Arendal og bygger og forvalter boliger i Agder.

Nedenfor beskrives virksomhetsområdene kort:

### FORVALTNING

#### Forretningsførsel

Boligbyggelaget forvalter i dag 4794 boliger fordelt på borettslag, garasjelag, sameier og stiftelser. Vi forvalter nå flere sameieboliger enn borettslagsboliger.



Bilde: Opplæring av nyansatt på regnskap

Regnskapsførsel er en sentral del av forretningsførselen. Arendal Boligbyggelag er autorisert regnskapsførerkontor og utfører all regnskapsførsel etter Regnskap Norges kvalitetskrav.

Andre deler av forretningsførselen er innkreving av fellesutgifter, betaling av regninger, budsjettering og finansiering. Videre gjelder det bistand til styrearbeid, gjennomføring av generalforsamlinger og andre løpende saker for boligselskapene.

#### Juridiske tjenester.

Boligbyggelaget yter også en del tilleggstjenester for boligselskapene, herunder juridiske tjenester. Fra 01.01.23 starter vi opp med egen ansatt jurist i boligbyggelaget. Juridisk rådgivning er en betalt tjeneste. Men i samarbeid med If kan vi tilby 15 timer gratis juridisk rådgivning for de boligselskapene som benytter Totalforsikringen for boligselskaper. For øvrig har vi et tett samarbeid med advokatene i Norske Boligbyggelag.



Bilde: Deler av styret og dugnadsgjeng i Sollia Borettslag

#### Forsikring og finansiering

Boligbyggelaget forhandler frem gode felles avtaler for forsikring og finansiering som selskapene nyter godt av. I 2020 inngikk vi en 4-årsavtale med If som hovedleverandør av «Totalforsikring for boligselskaper».

For å opprettholde lave premier fremover er man avhengig av at

boligselskapene har et stort fokus på skadevern.

Borettslagene har sikret fellesutgiftene sine gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, slik at man i borettslagene ikke skal bli «ansvarlig for naboens felleskostnader».

Boligbyggelaget er opptatt av å bistå boligselskapene med å oppnå gunstige og forutsigbare finansieringskostnader. Vi gjennomfører fortløpende tilbudsinnhenting i forbindelse med refinansiering og følger opp rentenivå for øvrig på vegne av boligselskapene.

### Drift og vedlikehold

Vi har to fast ansatte driftsledere. En stor del av arbeidet er knyttet til faste vedlikeholdsavtaler, vannsjekker som gir reduserte forsikringskostnader, og oppfølging av lovpålagt HMS-arbeid. Det er utarbeidet HMS-planer for ca 60 boligselskaper.



*Bilde: Tor Skjølvik er nyansatt driftsleder, her foran Kuviga Borettslag*

### Rehabilitering og prosjektledelse

Teknisk avdeling utfører planlegging og oppfølging av flere større rehabiliteringsoppdrag. Dette gjelder store prosjekter på rehabilitering av tak,

fasade, vann- og avløpsanlegg, herunder oppgradering av bad.

Det er utarbeidet flere SU-planer (status- og utviklingsplaner) for boligselskaper.

Teknisk avdeling står for skadehåndtering for boligselskapene i forbindelse med forsikringskader.

### Sørlandsbolig as

I 2022 stiftet vi selskapet Sørlandsbolig as med tanke på å kunne utvikle tjenester og eie utleieboliger for et forventet voksende behov for utleieboliger. Vi har jobbet sammen med Arendal kommune for å få på plass økonomiske rammer for selskapet. Behovet for utleieboliger ventes å stige når Morrow og underleverandører beslutter videre utbygging av industri. De økonomiske rammebetingelsene for å bygge eller eie utleieboliger har imidlertid ikke ligget godt nok til rette for å sette i gang bygging foreløpig.

### NYE BOLIGER

Abbl Boligutvikling as ble opprettet for å forestå planlegging og utbygging av nye boliger. Selskapet er 100 % eid av boligbyggelaget. Det er fra dette opprettet følgende datterselskaper:

- Neskilen Bolig as
- Østregate Utvikling as
- Abbl Bolig as.

I tillegg kommer tilknyttede selskaper:

- Borgåsen Utvikling as (50%)
- Nedenes Vekst as (33%)
- Påskedagsheia Bolig as (33%)

Styret i Arendal Boligbyggelag har fortløpende blitt orientert om virksomheten i selskapene.

Selskapene har flere boligtomter under utvikling, men trenger innpass i flere tomter og prosjekter.



*Bilde: Teknisk leder Bjørn Magne Hansen foran leiligheter på Tybakktoppen*

Selskapet Borgåsen Utvikling as eies sammen med OBOS Block Watne og bygger prosjektet Moy Terrasse, på Vik i Grimstad. Det skal bygges inntil 32 leiligheter i to blokker, hvor vi i 2022 igangsatte de 16 første leilighetene, samt fellehuset. Prosjektet er unikt i regionen med sitt fellehus med selskapslokale, kjøkken, hybel, trimrom og hobbyrom.

Nedens Vekst og Påskedagsheia Bolig eies sammen med OBOS Block Watne og BRG Bolig as. På Påskedagsheia er det et stort utbyggingspotensial for eneboliger, rekkehus og leiligheter. I løpet av 2022 ble 4 hus ferdigstilt og overtatt, mens 6 ytterlige hus ferdigstilles i 2023. Av disse er 2 solgt.

På Tybakktoppen på Tromøy ble det i løpet av 2022 solgt 12 og ferdigstilt 6 leiligheter. Disse har blitt svært godt mottatt i markedet, og vi tar med oss denne leilighetsmodellen i andre prosjekter også i 2023.

## **ORGANISASJON OG MEDLEMMER**

### **Medlemmer og medlemskontakt**

Medlemstallet i boligbyggelaget har økt bra over mange år og har nå passert 7400 medlemmer. På årets generalforsamling ble det innført gratis

medlemskap inntil det året medlemmet fyller 18 år, dette har for første gang på mange år gitt en positiv vekst i antall juniormedlemmer. Vi gjennomførte også en vervekampanje med billetter til A-HA konserten i juni.



*Bilde: Gratis medlemskap for dem under 18 år .*

### **Medlemsfordeler**

Forkjøpsrett er den største enkeltfordelen for medlemmer i boligbyggelaget. Forkjøpsretten annonseres nå kun på våre nettsider, men er også tilgjengelig på «Min side» og i medlems-app'en. I 2022 har vi også delt dette på våre Facebooksider.

Flere av våre medlemmer har også benyttet forkjøpsrett på nye boliger.

Vi har over flere år jobbet for å få inn flere medlemsfordeler i vårt medlemskort. I 2022 var det en gledelig økning i bruk av medlemskortet, med ca 10% økning i antall handler og ca 4% økning i kroner total omsetning. Dette skyldes at Arendal Boligbyggelag har flere gode avtaler innenfor byggevarer og interiør. Våre medlemmer oppptjente ca 400.000,- kr i bonus for 2022, en økning på over 16% fra året før.

### **Informasjon og opplæring**

Boligbyggelaget har gitt ut 4 nummer av Bomagasinet i 2022.

Det er avholdt kurs for nye styremedlemmer og årets julekonferanse ble avholdt i januar 2023.

Vi har også benyttet oss av Styreskolen som er et interaktivt opplæringsprogram for å kunne tilby grunnleggende opplæring av tillitsvalgte.

### **Samarbeid**

Arendal Boligbyggelag er tilknyttet Norske Boligbyggelag, NBBL. NBBL er boligbyggelagenes «sterke stemme» når det gjelder næringspolitikk og rammebetingelser for vår virksomhet.

Det er videre et godt samarbeid med Norske Boligbyggelag om kurs, opplæring og juridiske tjenester.

Vi samarbeider også med NBBL om Arendalsuka. I 2022 arrangerte vi sammen 3 seminarer på taket vårt, med fokus på sosial bærekraft, grønn industriutvikling og hvordan få et boligmarked for flere. Her var alle tillitsvalgte og også samarbeidspartnere fra blant annet bygg, bank og industri invitert. Vi arrangerte også, i samarbeid med NBBL, en samlingskveld på taket vårt hvor alle boligbyggelag var invitert. Det var en god arena for erfaringsutveksling og ny kompetanse.

Arendal Boligbyggelag samarbeider med flere andre boligbyggelag. Vi er bl.a. med i en gruppering som kalles «Landsbylagene» som diskuterer relevante problemstillinger for lag på vår størrelse.

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling for Arendal Boligbyggelag ble holdt på Arendal Kulturhus.

### **Styret**

Styret har hatt 5 møter og behandlet 37 saker. Det er tegnet styreansvarsforsikring.

### **Administrasjon**

Pr. 31.12.22 hadde boligbyggelaget 15 ansatte. Dette tilsvarer 14,6 årsverk.



*Bilde: Nye og gamle styremedlemmer på generalforsamlingen*

### **Likestilling og miljø.**

Styret i boligbyggelaget består av 3 kvinner og 3 menn. I boligbyggelaget jobbet det 7 kvinner og 8 menn pr 31.12.21. I tillegg har vi hatt en person innleid deler av året. Det har vært et sykefravær på ca 4 % blant de ansatte. Bedriften forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## **ØKONOMI**

Regnskapet er satt opp etter krav for mellomstore/store selskaper etter regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er derfor utarbeidet konsernregnskap for Arendal Boligbyggelag og datterselskaper.

Regnskapet for 2022 viser et overskudd etter skatt på kr 1.376.382,- i Arendal Boligbyggelag og kr 3.677.866,- for konsernet som helhet. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital. Sum bokført egenkapital utgjorde ved utgangen av året kr 27.446.679,- i morselskapet, hvorav selskapets frie egenkapital utgjorde kr 25.099.416,-, og kr 50.051.805,- for konsernet som helhet.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Boligbyggelaget har for tiden god likviditet og likviditetsrisiko vurderes for tiden som liten.

Boligbyggelagets virksomhet medfører økonomisk risiko. Spesielt stor risiko knytter det seg til ulike deler av boligbygging. Pr. 31.12.22 hadde vi 24 boliger under bygging og i bestilling, hvorav 7 usolgte boliger. Dette gjelder samlet for heleide og deleide selskaper.

## FREMTIDSUTSIKTER

Arendal Boligbyggelag har en sterk lokal forankring og ønsker å holde på nærhet til våre kunder. Fremover blir det viktig å fortsette utviklingen av tjenestene våre i takt med nye digitale løsninger. Våre kunder vil fortsatt ha behov for faglig rådgivning på drift og vedlikehold av bomiljøene. Utvikling av eksisterende boligmasse med bærekraftige løsninger vil ha økt fokus. Arendal Boligbyggelag ønsker å være et byggende boligbyggelag og har behov for å skaffe innpass i nye tomter og boligprosjekter.

Arendalsregionen gjennomfører i disse dager tidenes satsning på ny industrivirksomhet. Det er planer for

Arendal, 15.05.23

Styret i Arendal Boligbyggelag:

Jon Duus, styreleder

Inger Mari Sørvig, styremedlem

Bodil Haugen, styremedlem

Leif Håvard Seljeflot, styremedlem

«giga-fabrikker» som kan ha direkte behov for flere tusen arbeidere, i tillegg til ringvirkningene dette gir.

Boligbyggelaget ønsker å følge disse planene og bidra, så langt mulig, til å løse boligutfordringene som dette gir.

Boligbyggelagets virksomhet vil også påvirkes av de økonomiske utsiktene vi ser fremover. Økt inflasjon og renteoppgang vil påvirke oss og våre kunder. Fra en lang periode med synkende renter og lav inflasjon ser vi nå, det motsatte, men også store generelle lønnsøkninger og kamp om arbeidskraft.

Mange bransjer, inkl. byggebransjen, opplever i disse dager betydelige prisøkninger og usikkerhet knyttet til leveranser, bl.a. som følge av krig i Ukraina og etterdønninger etter pandemi. Dette påvirker også vår virksomhet til en viss grad.

## SAMARBEID

Styret vil takke boligselskapene, andre forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjonen for godt samarbeid gjennom året.

Sissel Andersen, nestleder

Bjørn Magne Hansen, styremedlem,  
ansattes representant

Per Selås, daglig leder



## STYRET

Styreleder: Jon Duus, Kirkeveien 172, 4817 His (2021)  
Nestleder: Sissel Andersen, Tollmo 21, 3740 Skien (2022)  
Styremedlem: Leif Håvard Seljeflot, Lystheia 20, 4817 His (2022)  
Styremedlem: Bodil Philfeldt Haugen, Veslekroken 4A, 4846 Arendal (2022)  
Styremedlem: Inger Mari Sørvig, Kystveien 24, 4841 Arendal (2021)  
Styremedlem: Bjørn Magne Hansen, Lona Austre Moland, 4843 Arendal  
(Ansattes representant - valgt i 2021)

### Varamedlemmer:

1. Harald Worren, Kystveien 117, 4842 Arendal
2. Lise Neset, Mariåsen 1C, 4839 Arendal,

Ommund Edvard Noddeland, Våjeveien 484, 4849 Arendal (Ans.rep.valgt i 2021)

### VALGKOMITE:

Medlem: Egil Normann Olsen, Vestre Strømsbuvei 13, 4839 Arendal  
Medlem: Geir Lind, Bratthenget 2B, 4846 Arendal  
Medlem: Astri Johansson, Kystveien 76 A, 4842 Arendal

## REVISJON:

PWC as  
v/ Lars Ole Lindal

## ADMINISTRASJONEN:

(Pr. 31.12.22)

Per Selås, daglig leder

Bjørn Magne Hansen, teknisk leder

Ommund Edvard Noddeland, prosjektleder

Christer Rasmussen, prosjektleder

Helge Thomassen, driftsleder boligservice

Sigbjørn Kristiansen, driftsleder boligservice

Torill Kaasa Larsen, forvaltningskonsulent

Ellen Grestad, forvaltningskonsulent (90%)

Carl Vidar Egeland, regnskapsleder, aut. regnskapsfører

Linda Finsrud, aut. regnskapsfører

Berit Fjærbu, regnskapsmedarbeider (80 %)

Per Erik Hansen, aut. regnskapsfører

Anne Maren Fidje Fjærbu, aut. regnskapsfører

Lise Bakke Upsahl, Markeds- og kommunikasjonsansvarlig

Kirsti Marie Løkstad Gundersen, Økonomimedarbeider

Pernille Lindaas, (vikar).



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2022

### Resultatregnskap

Morselskap 2022	2021	Note	Konsern 2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
18 678 810	16 761 707		17 140 965	15 890 007
5 990 939	5 511 124		33 603 123	5 589 649
<b>24 669 749</b>	<b>22 272 831</b>		<b>50 744 088</b>	<b>21 479 656</b>
<b>Driftsinntekter</b>				
		1		
		2		
<b>Driftskostnader</b>				
0	0		23 368 367	0
15 349 397	13 139 754	3	15 441 818	13 225 329
173 797	224 678	4, 5	185 797	236 678
210 116	157 884	6	210 116	157 884
6 980	3 383		6 980	373 067
1 231 223	947 434		1 231 223	947 434
2 573 232	1 969 667		2 573 232	1 969 667
628 530	613 764		628 530	613 764
782 134	589 739		782 134	589 739
461 659	744 482		461 659	744 482
1 767 447	1 761 171		2 353 539	1 974 307
<b>23 184 515</b>	<b>20 151 956</b>		<b>47 243 395</b>	<b>20 832 351</b>
<b>1 485 234</b>	<b>2 120 875</b>		<b>3 500 693</b>	<b>647 305</b>
<b>Driftsresultat</b>				
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
208 028	46 918		820 725	72 369
529 926				
22 113	73 709	7	30 660	73 709
2 491	4 023	8	523 347	158 585
0	0	9	737 222	-284 483
-1	0		0	5 955
419 542	134 964	7	0	0
<b>338 035</b>	<b>-18 360</b>		<b>1 065 261</b>	<b>-302 945</b>
<b>1 823 269</b>	<b>2 102 515</b>		<b>4 565 954</b>	<b>344 360</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>				
446 887	493 643	10	888 088	169 436
<b>1 376 382</b>	<b>1 608 872</b>	11	<b>3 677 866</b>	<b>174 924</b>
<b>Årsoverskudd</b>				
<b>Overføringer</b>				
1 376 382	1 608 872		3 677 866	174 924
<b>1 376 382</b>	<b>1 608 872</b>	11	<b>3 677 866</b>	<b>174 924</b>
<b>Sum overføringer</b>				



## Arendal Boligbyggelag

Års- og konsernregnskap for 2022

### Balanse pr. 31.12

Morselskap		Eiendeler		Note	Konsern	
2022	2021				2022	2021
		<b>Anleggsmidler</b>				
		<b>Immaterielle eiendeler</b>				
0	0	Utsatt skattefordel	10	166 149	110 966	
0	0	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>166 149</b>	<b>110 966</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0	Tomter/bygning	6, 12	12 774 559	4 606 678	
0	0	Prosjekter i arbeid	3	2 929 998	0	
347 594	521 391	Driftsløsere, inventar o.a. utstyr	6, 12	347 594	521 391	
347 594	521 391	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 052 151</b>	<b>5 128 069</b>	
		<b>Finansielle driftsmidler</b>				
6 877 719	6 427 021	Investeringer i datterselskap	8	0	0	
1 094 813	1 094 813	Investeringer i aksjer og andeler	8	1 094 813	1 094 813	
0	0	Investering i tilknyttet selskap	9	5 467 739	5 015 000	
0	0	Lån til tilknyttet selskap	7	7 280 288	6 733 332	
7 972 532	7 521 834	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 842 840</b>	<b>12 843 145</b>	
8 320 126	8 043 225	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 061 140</b>	<b>18 082 180</b>	
		<b>Omløpsmidler</b>				
0	0	Prosjekter i arbeid	3	2 548 211	4 579 516	
		<b>Fordringer</b>				
16 746 425	3 580 117	Kundefordringer	12, 14	5 036 618	3 584 280	
947 917	572 450	Andre fordringer	12	28 974 237	725 861	
17 694 342	4 152 567	<b>Sum fordringer</b>		<b>34 010 855</b>	<b>4 310 141</b>	
18 804 578	27 445 927	Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	24 662 513	35 134 986	
36 498 920	31 598 494	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>61 221 579</b>	<b>44 024 643</b>	
44 819 046	39 641 719	<b>Sum eiendeler</b>		<b>91 282 718</b>	<b>62 106 821</b>	



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2022

### Balanse pr. 31.12

Morselskap		Egenkapital og gjeld		Note	Konsern	
2022	2021				2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>						
2 347 281	2 197 581	Andelskapital		11, 13	2 347 281	2 197 581
2 347 281	2 197 581	<b>Sum innskutt egenkapital</b>			<b>2 347 281</b>	<b>2 197 581</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
25 099 416	23 726 209	Annen egenkapital		11	47 704 524	44 035 514
25 099 416	23 726 209	<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>47 704 524</b>	<b>44 035 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>						
27 446 697	25 923 790	<b>Sum egenkapital</b>			<b>50 051 805</b>	<b>46 233 095</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
28 085	61 502	Utsatt skatt		10	0	0
0	0	Avsetning resultatandel tilknyttet selskæ		9	0	284 483
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser			135 000	180 000
28 085	61 502	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			<b>135 000</b>	<b>464 483</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	23 710 973	7 330 194
0	0	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>23 710 973</b>	<b>7 330 194</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
1 456 390	1 061 330	Leverandørgjeld			1 541 019	1 212 075
361 645	176 404	Betalbar skatt		10	943 271	176 404
2 324 271	2 060 515	Skyldige offentlige avgifter			2 324 271	2 060 515
13 201 958	10 358 178	Annen kortsiktig gjeld		7	12 576 377	4 630 054
17 344 264	13 656 427	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>17 384 938</b>	<b>8 079 048</b>
<b>Sum gjeld</b>						
17 372 349	13 717 929	<b>Sum gjeld</b>			<b>41 230 911</b>	<b>15 873 725</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>						
44 819 046	39 641 719	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>91 282 718</b>	<b>62 106 821</b>

Arendal, 15. mai 2023

Leif Håvard Seljeftot  
Styremedlem

Inger Mari Hansen Sørvig  
Styremedlem

Bjørn Magne Hansen  
Styremedlem

Per Selås  
Daglig leder

Sissel Merete Andersen  
Nestleder

Bodil Pihlfeldt Haugen  
Styremedlem

Jon Andreas Duus  
Styrets leder



## Arendal Boligbyggelag

Års- og konsernregnskap for 2022

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
01.01 - 31.12		Note	01.01 - 31.12	
2022	2021		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
1 823 269	2 102 515		4 565 954	344 360
-176 404	-344 618	10	-176 404	-344 618
173 797	224 678	6	185 797	236 678
0	0		2 031 306	-225 490
-13 166 308	-1 579 984		-1 452 338	-1 584 147
395 060	365 109		328 944	503 554
2 189 536	1 224 337		-6 925 858	1 260 709
<b>-8 761 050</b>	<b>1 992 037</b>		<b>-1 442 599</b>	<b>191 046</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	-225 377	6	-8 179 881	-225 377
0	0	7	-999 695	-1 800 000
-30 000	0		0	0
<b>-30 000</b>	<b>-225 377</b>		<b>-9 179 576</b>	<b>-2 025 377</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
149 700	149 100	11	149 700	149 100
<b>149 700</b>	<b>149 100</b>		<b>149 700</b>	<b>149 100</b>
<b>-8 641 350</b>	<b>1 915 760</b>		<b>-10 472 475</b>	<b>-1 685 231</b>
27 445 927	25 530 166		35 134 986	36 820 215
<b>18 804 578</b>	<b>27 445 926</b>		<b>24 662 513</b>	<b>35 134 986</b>
0			0	
Denne består av:				
18 804 578	27 445 927		24 662 513	35 134 986
0	0		2 000 000	2 000 000



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

--

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Arendal Boligbyggelag, datterselskapet ABBL Boligutvikling AS og datterdatterselskapene Østregate Utvikling AS, ABBL Bolig AS og Neskilen Bolig AS. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

#### Inntektsføringstidspunkt

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Generelle prinsipper

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

#### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

#### Aksjer i datterselskaper

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for skatt, er føres som økt kostpris for aksjene. Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Når utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.



## **Anleggskontrakter**

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## **Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## **Gjeld**

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## **Garantiarbeider/reklamasjoner**

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

## **Pensjoner**

Selskapet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningen er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap.

## **Innskuddsplaner**

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

## **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

## **Kontantstrøm**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

#### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

##### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

##### Morselskap

Salg av tjenester:  
- Datterselskap

1 582 845

#### Note 2 Driftsinntekter

Selskapet/konsernet driver med utvikling og salg av boliger, samt drift av boligbyggelag. All omsetning er innenlands omsetning.

#### Note 3 Prosjekter

Konsernet har pågående utviklingsprosjekter, og bokfører sine igangsatte prosjekter etter regelverket for løpende avregning. Ikke igangsatte prosjekter er verdsatt etter laveste verdis prinsipp. Salgskostnader kostnadsføres løpende, og blir ikke aktivert på prosjektene.

#### Note 4 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

##### Lønnskostnader mm.

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	11 445 522	9 929 853	11 526 522	10 004 853
Arbeidsgiveravgift	1 902 387	1 611 348	1 913 808	1 621 923
Pensjonskostnader	1 535 382	1 156 712	1 535 382	1 156 712
Andre ytelser	466 107	441 841	466 107	441 841
<b>Lønnskostnader</b>	<b>15 349 398</b>	<b>13 139 754</b>	<b>15 441 819</b>	<b>13 225 329</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 15 13 15 13

##### Daglig leder:

	Morselskap	
	2022	2021
Lønn	1 261 799	1 264 002
Andre ytelser	92 508	86 293
<b>Sum</b>	<b>1 354 307</b>	<b>1 350 295</b>

Innbetaling av tilleggspensjon 171 228 163 951

##### Styrets leder:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	77 750	112 500	117 250	112 500
Andre ytelser	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>77 750</b>	<b>112 500</b>	<b>117 250</b>	<b>112 500</b>

##### Revisor:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon samt teknisk utarb. Årsregnsk	110 250	179 375	214 075	317 939
Andre attestasjonstjenester	0	0	0	0
Skatterådgivning samt teknisk utarbeidelse lignir	13 300	55 813	44 550	101 038
Annen bistand	23 500	12 000	29 125	0
<b>Sum</b>	<b>147 050</b>	<b>247 188</b>	<b>287 750</b>	<b>418 977</b>

Tallene er oppgitt eks. mva. Tallene for datterselskapene er oppgitt inkl. mva.



## Note 5 Pensjon

Selskapet har to pensjonsordninger. En innskuddsordning og en AFP.

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Konsernet har også avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). AFP-ordningen, som gjelder fra og med 1. januar 2011, er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelser er dermed ikke balanseført som gjeld.

Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 6 Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler i konsern

	Maskiner/ Inventar	Prosjekter i arbeid	Tønter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 251 656	0	4 882 678	6 134 334
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	8 179 881	8 179 881
Omklassifisering	0	2 929 998	0	2 929 998
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 251 656</b>	<b>2 929 998</b>	<b>13 062 559</b>	<b>14 314 215</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	730 266	0	276 000	1 006 266
Akkumulerte avskrivninger 31.12	904 063	0	288 000	1 192 063
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>347 594</b>	<b>2 929 998</b>	<b>12 774 559</b>	<b>16 052 151</b>
Årets avskrivninger	173 797	0	12 000	185 797
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Inntil 3-5 år Lineært	Ingen	Ingen	

Prosjekter i arbeid med kr 2 929 998 er omklassifisert fra omløpsmidler til anleggsmidler i 2022.

### Varige driftsmidler i mor

	Maskiner/ Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 251 656	1 251 656
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 251 656</b>	<b>1 251 656</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	730 266	730 266
Akkumulerte avskrivninger 31.12	904 063	904 063
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>347 594</b>	<b>347 594</b>
Årets avskrivninger	173 797	173 797
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Inntil 3-5 år Lineært	



## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	
	2022	2021
Neskilen Bolig AS	1 436 244	1 332 417
ABBIL Bolig AS	1 713 962	1 602 160
Østregate Utvikling AS	453 013	121 045
ABBIL Boligutvikling AS	4 052 861	4 108 916
<b>Sum</b>	<b>7 656 080</b>	<b>7 164 538</b>

Konsernet har lån til tilknyttede selskaper på kr. 7 280 288. De er renteberegnet med totalt kr 546 956. Mellomværende med morselskap er renteberegnet med rentekostnader kr 419 542.

Morselskap	Kortsiktig fordringer til selskap i samme konsern	
	2022	2021
ABBIL Boligutvikling AS	11 709 807	0
<b>Sum</b>	<b>11 709 807</b>	<b>0</b>

Mellomværende med morselskap er renteberegnet med renteinntekter på kr 529 926.

## Note 8 Aksjer i datterselskaper og andre selskaper

Morselskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital sist år	Resultat siste år	Bokført verdi
<b>Investeringer i datter:</b>					
ABBIL Boligutvikling AS	Arendal	100 %	25 737 729	377 339	6 847 719
Sørlandsbolig AS	Arendal	100 %	16 626	-7 694	30 000
<b>Mor/Konsern</b>	<b>Balanseverdi</b>	<b>Utfylte</b>			
<b>Andre investeringer</b>					
Andeler NBBL	324 800	0			
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	770 013	0			
<b>Sum andre investeringer</b>	<b>1 094 813</b>	<b>0</b>			

## 9 Tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel
Borgåsen Utvikling AS	Arendal	50 %
Nedenes Vekst AS	Arendal	33 %

Beregning av årets resultatandel	Borgåsen Utvikling AS	Nedenes Vekst AS
	Andel årets resultat	1 206 270
Goodwill avskrivninger	0	-185 622
<b>Årets resultatandel</b>	<b>1 206 270</b>	<b>-469 048</b>

### Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	15 000	5 000 000
Andre endringer	-172 207	-112 276
Årets resultatandel	1 206 270	-469 048
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>1 049 063</b>	<b>4 418 677</b>

### Henførbare verdi 31.12.

Tomt	0	4 218 667
Goodwill	0	742 485
Utsatt skatt	0	-928 107





## Note 11 Egenkapitalbevegelse

### Morselskap:

	Andels- kapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	2 197 581	23 726 209	<b>25 923 790</b>
Tilgang andeler (medlemmer)	149 700	-3 175	<b>146 525</b>
Avgitt konsernbidrag	0	0	<b>0</b>
Årets resultat	0	1 376 382	<b>1 376 382</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 347 281</b>	<b>25 099 416</b>	<b>27 446 697</b>

### Konsern:

	Andels kapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	2 197 581	44 035 514	<b>46 233 095</b>
Tilgang andeler (medlemmer)	149 700	-3 175	<b>146 525</b>
Omkostning stiftelse	0	-5 682	<b>-5 682</b>
Årets resultat	0	3 677 866	<b>3 677 866</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 347 281</b>	<b>47 704 524</b>	<b>50 051 805</b>

## Note 12 Pantstillelser

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantsekret gjeld:</b>				
Varige driftsmidler	347 594	521 391	16 052 151	5 128 069
Kundefordringer	16 746 425	3 580 117	5 036 618	3 584 280
Varebeholdning	0	0	2 548 211	4 579 516
Andre fordringer	947 917	572 450	28 974 237	725 861
<b>Sum</b>	<b>18 041 936</b>	<b>4 673 958</b>	<b>52 611 217</b>	<b>14 017 726</b>
Gjeld sikret med pant	0	0	23 710 973	7 330 194
Avgitte garantier	62 860 000	3 214 000	71 460 000	19 633 400
Avgitt sikkerhet/eiendeler stillet som sikkerhet	0	0	34 119 313	12 336 704

## Note 13 Andelskapital

Arendal Boligbyggelag eies av medlemmene. Pr 31.12.22 var det 7 607 registrerte medlemmer.

## Note 14 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kundefordringer</b>				
Kundefordringer til pålydende	16 996 425	3 830 117	5 286 618	3 834 280
Avsetning til tap på kundefordringer	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>16 746 425</b>	<b>3 580 117</b>	<b>5 036 618</b>	<b>3 584 280</b>

## Note 15 Bankinnskudd

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Beløp stillet som sikkerhet for skattetrekk	757 412	757 412	757 412	757 412



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Andersen, Sissel Merete	BANKID_MOBILE	2023-05-16 09:35
Duus, Jon Andreas	BANKID	2023-05-15 18:03
Hansen, Bjørn Magne	BANKID	2023-05-22 10:23
Haugen, Bodil Pihfeldt	BANKID_MOBILE	2023-05-16 00:36
Selås, Per Riggert Magnus	BANKID_MOBILE	2023-05-16 09:57
Sørvig, Inger Mari Hansen	BANKID_MOBILE	2023-05-22 09:47
Seljeftot, Leif Håvard	BANKID	2023-05-16 10:40

#### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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



Til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arendal Boligbyggelag, som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligbyggelaget 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 boligbyggelagets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 15. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-05-15 16:00

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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