



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 285 680
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

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:	Martin Lefdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	530 085 000	494 650 000
Sum inntekter		530 085 000	494 650 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		10 967 000	12 729 000
Kostnader i prosjekter	1	667 000	1 946 000
Personalkostnader	3	306 239 000	288 966 000
Avskrivning og nedskrivning	4	26 071 000	23 672 000
Øvrige driftskostnader	3	189 406 000	170 024 000
Sum kostnader		533 350 000	497 337 000
Driftsresultat		-3 265 000	-2 687 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	19 680 000	15 704 000
Øvrige finansinntekter	5	167 085 000	34 659 000
Sum finansinntekter		186 765 000	50 363 000
Finanskostnader	5	112 118 000	107 945 000
Sum finanskostnader		112 118 000	107 945 000
Netto finans		74 647 000	-57 582 000
Resultat før skattekostnad		71 382 000	-60 269 000
Skattekostnad	7	-2 734 000	-2 512 000
Årsresultat		74 116 000	-57 757 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	74 115 000	-57 758 000
Sum overføringer og disponeringer		74 115 000	-57 758 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	16 437 000	7 360 000
Sum immaterielle eiendeler		16 437 000	7 360 000
Varige driftsmidler			
Tomter	4	97 099 000	97 099 000
Annen Eiendom	4	714 506 000	501 431 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	62 671 000	62 745 000
Sum varige driftsmidler		874 276 000	661 275 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	401 185 000	682 014 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	191 721 000	178 665 000
Pensjonsmidler	3	0	0
Langsiktige utlån og fordringer	10	25 226 000	11 798 000
Sum finansielle anleggsmidler		618 132 000	872 477 000
Sum anleggsmidler		1 508 845 000	1 541 112 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	212 543 000	185 681 000
Sum varer		212 543 000	185 681 000
Fordringer			
Kundefordringer		40 325 000	45 312 000
Andre fordringer		1 226 000	22 741 000
Konsernfordringer	10	342 982 000	68 189 000
Sum fordringer		384 533 000	136 242 000
Investeringer			
KOrtsiktige finansinvesteringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Sum investeringer		1 842 496 000	1 446 327 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	309 232 000	269 397 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 232 000	269 397 000
Sum omløpsmidler		2 748 804 000	2 037 647 000
SUM EIENDELER		4 257 649 000	3 578 759 000
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	43 334 000	41 300 000
Sum innskutt egenkapital		43 334 000	41 300 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfond	8	8 173 000	8 293 000
Annen egenkapital	8	895 638 000	827 084 000
Sum opptjent egenkapital		903 811 000	835 377 000
Sum egenkapital		947 145 000	876 677 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 647 000	27 813 000
Utsatt skatt	7	74 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		27 721 000	27 813 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	1 098 342 000	864 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 098 342 000	864 512 000
Sum langsiktig gjeld		1 126 063 000	892 325 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 406 000	17 572 000
Betalbar skatt	7	3 093 000	2 649 000
Skyldige offentlige avgifter		22 185 000	20 626 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld	13	6 819 000	2 218 000
Gjeld til forvaltede selskaper	12	2 067 684 000	1 704 680 000
Annen kortsiktig gjeld	13	63 254 000	62 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 184 441 000	1 809 745 000
Sum gjeld		3 310 504 000	2 702 070 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 257 649 000	3 578 747 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	962 324 000	902 554 000
Sum inntekter		962 324 000	902 554 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		11 087 000	12 729 000
Kostnader i egne prosjekter	1	401 938 000	362 701 000
Personalkostnader	3	315 108 000	284 469 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	30 687 000	24 521 000
Øvrige driftskostnader	3	193 770 000	177 469 000
Sum kostnader		952 590 000	861 889 000
Driftsresultat		9 734 000	40 665 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttet selskap	6	54 151 000	48 003 000
Øvrige finansinntekter	5	160 393 000	32 954 000
Sum finansinntekter		214 544 000	80 957 000
Finanskostnader	5	113 053 000	111 306 000
Sum finanskostnader		113 053 000	111 306 000
Netto finans		101 491 000	-30 349 000
Resultat før skattekostnad		111 225 000	10 316 000
Skattekostnad	7	-17 477 000	1 366 000
Årsresultat		128 702 000	8 950 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring og disponeringer		128 702 000	8 949 000
Sum overføringer og disponeringer		128 702 000	8 949 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	17 603 000	7 547 000
Ervervet kundemasse		7 145 000	0
Sum immaterielle eiendeler		24 748 000	7 547 000
Varige driftsmidler			
Tomter	4	97 712 000	107 439 000
Annen eiendom	4	823 003 000	508 535 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	63 880 000	63 373 000
Sum varige driftsmidler		984 595 000	679 347 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	414 754 000	252 790 000
Pensjonsmidler	3	0	0
Langsiktige utlån og fordringer	10	13 605 000	11 798 000
Sum finansielle anleggsmidler		428 359 000	264 588 000
Sum anleggsmidler		1 437 702 000	951 482 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 538 423 000	1 265 742 000
Sum varer		1 538 423 000	1 265 742 000
Fordringer			
Kundefordringer		40 997 000	45 220 000
Andre kortsiktige fordringer		14 732 000	25 575 000
Sum fordringer		55 729 000	70 795 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Sum investeringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	5	318 517 000	290 942 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 517 000	290 942 000
Sum omløpsmidler		3 755 165 000	3 073 806 000
SUM EIENDELER		5 192 867 000	4 025 288 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	43 334 000	41 300 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		43 334 000	41 300 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfondet	8	8 173 000	8 293 000
Annen Egenkapital	8	1 168 993 000	1 045 852 000
Sum opptjent egenkapital		1 177 166 000	1 054 145 000
Sum egenkapital		1 220 500 000	1 095 445 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 647 000	27 813 000
Utsatt skatt	7	9 770 000	23 399 000
Sum avsetninger for forpliktelser		37 417 000	51 212 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	1 583 450 000	969 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 583 450 000	969 512 000
Sum langsiktig gjeld		1 620 867 000	1 020 724 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 770 000	50 052 000
Betalbar skatt	7	3 460 000	2 649 000
Skyldige offentlige avgifter		22 853 000	20 679 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld til forvaltede selskaper	12	2 067 684 000	1 704 680 000
Annen kortsiktig gjeld	13	198 732 000	131 059 000
Sum kortsiktig gjeld		2 351 499 000	1 909 119 000
Sum gjeld		3 972 366 000	2 929 843 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 192 866 000	4 025 288 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 618530

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 285 680
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: BOLIGBYGGELAGET USBL
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Martin Lefdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	530 085 000	494 650 000
Sum inntekter		530 085 000	494 650 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		10 967 000	12 729 000
Kostnader i prosjekter	1	667 000	1 946 000
Personalkostnader	3	306 239 000	288 966 000
Avskrivning og nedskrivning	4	26 071 000	23 672 000
Øvrige driftskostnader	3	189 406 000	170 024 000
Sum kostnader		533 350 000	497 337 000
Driftsresultat		-3 265 000	-2 687 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	19 680 000	15 704 000
Øvrige finansinntekter	5	167 085 000	34 659 000
Sum finansinntekter		186 765 000	50 363 000
Finanskostnader	5	112 118 000	107 945 000
Sum finanskostnader		112 118 000	107 945 000
Netto finans		74 647 000	-57 582 000
Resultat før skattekostnad		71 382 000	-60 269 000
Skattekostnad	7	-2 734 000	-2 512 000
Årsresultat		74 116 000	-57 757 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	74 115 000	-57 758 000
Sum overføringer og disponeringer		74 115 000	-57 758 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	16 437 000	7 360 000
Sum immaterielle eiendeler		16 437 000	7 360 000
Varige driftsmidler			
Tomter	4	97 099 000	97 099 000
Annen Eiendom	4	714 506 000	501 431 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	62 671 000	62 745 000
Sum varige driftsmidler		874 276 000	661 275 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	401 185 000	682 014 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	191 721 000	178 665 000
Pensjonsmidler	3	0	0
Langsiktige utlån og fordringer	10	25 226 000	11 798 000
Sum finansielle anleggsmidler		618 132 000	872 477 000
Sum anleggsmidler		1 508 845 000	1 541 112 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	212 543 000	185 681 000
Sum varer		212 543 000	185 681 000
Fordringer			
Kundefordringer		40 325 000	45 312 000
Andre fordringer		1 226 000	22 741 000
Konsernfordringer	10	342 982 000	68 189 000
Sum fordringer		384 533 000	136 242 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Sum investeringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	309 232 000	269 397 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 232 000	269 397 000
Sum omløpsmidler		2 748 804 000	2 037 647 000



SUM EIENDELER		4 257 649 000	3 578 759 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	43 334 000	41 300 000
Sum innskutt egenkapital		43 334 000	41 300 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfond	8	8 173 000	8 293 000
Annen egenkapital	8	895 638 000	827 084 000
Sum opptjent egenkapital		903 811 000	835 377 000
Sum egenkapital		947 145 000	876 677 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 647 000	27 813 000
Utsatt skatt	7	74 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		27 721 000	27 813 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	1 098 342 000	864 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 098 342 000	864 512 000
Sum langsiktig gjeld		1 126 063 000	892 325 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 406 000	17 572 000
Betalbar skatt	7	3 093 000	2 649 000
Skyldige offentlige avgifter		22 185 000	20 626 000
Kortsiktig konserngjeld	13	6 819 000	2 218 000
Gjeld til forvaltede selskaper	12	2 067 684 000	1 704 680 000
Annen kortsiktig gjeld	13	63 254 000	62 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 184 441 000	1 809 745 000
Sum gjeld		3 310 504 000	2 702 070 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 257 649 000	3 578 747 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	962 324 000	902 554 000
Sum inntekter		962 324 000	902 554 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		11 087 000	12 729 000
Kostnader i egne prosjekter	1	401 938 000	362 701 000
Personalkostnader	3	315 108 000	284 469 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	30 687 000	24 521 000
Øvrige driftskostnader	3	193 770 000	177 469 000
Sum kostnader		952 590 000	861 889 000
Driftsresultat		9 734 000	40 665 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttet selskap	6	54 151 000	48 003 000
Øvrige finansinntekter	5	160 393 000	32 954 000
Sum finansinntekter		214 544 000	80 957 000
Finanskostnader	5	113 053 000	111 306 000
Sum finanskostnader		113 053 000	111 306 000
Netto finans		101 491 000	-30 349 000
Resultat før skattekostnad		111 225 000	10 316 000
Skattekostnad	7	-17 477 000	1 366 000
Årsresultat		128 702 000	8 950 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring og disponeringer		128 702 000	8 949 000
Sum overføringer og disponeringer		128 702 000	8 949 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	17 603 000	7 547 000
Ervervet kundemasse		7 145 000	0
Sum immaterielle eiendeler		24 748 000	7 547 000
Varige driftsmidler			
Tomter	4	97 712 000	107 439 000
Annen eiendom	4	823 003 000	508 535 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	63 880 000	63 373 000
Sum varige driftsmidler		984 595 000	679 347 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	6	414 754 000	252 790 000
Pensjonsmidler	3	0	0
Langsiktige utlån og fordringer	10	13 605 000	11 798 000
Sum finansielle anleggsmidler		428 359 000	264 588 000
Sum anleggsmidler		1 437 702 000	951 482 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 538 423 000	1 265 742 000
Sum varer		1 538 423 000	1 265 742 000
Fordringer			
Kundefordringer		40 997 000	45 220 000
Andre kortsiktige fordringer		14 732 000	25 575 000
Sum fordringer		55 729 000	70 795 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Sum investeringer		1 842 496 000	1 446 327 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	318 517 000	290 942 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 517 000	290 942 000
Sum omløpsmidler		3 755 165 000	3 073 806 000



SUM EIENDELER		5 192 867 000	4 025 288 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	43 334 000	41 300 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		43 334 000	41 300 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfondet	8	8 173 000	8 293 000
Annen Egenkapital	8	1 168 993 000	1 045 852 000
Sum opptjent egenkapital		1 177 166 000	1 054 145 000
Sum egenkapital		1 220 500 000	1 095 445 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 647 000	27 813 000
Utsatt skatt	7	9 770 000	23 399 000
Sum avsetninger for forpliktelser		37 417 000	51 212 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	1 583 450 000	969 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 583 450 000	969 512 000
Sum langsiktig gjeld		1 620 867 000	1 020 724 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 770 000	50 052 000
Betalbar skatt	7	3 460 000	2 649 000
Skyldige offentlige avgifter		22 853 000	20 679 000
Gjeld til forvaltede selskaper	12	2 067 684 000	1 704 680 000
Annen kortsiktig gjeld	13	198 732 000	131 059 000
Sum kortsiktig gjeld		2 351 499 000	1 909 119 000
Sum gjeld		3 972 366 000	2 929 843 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 192 866 000	4 025 288 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt årsrapport for noter

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
358.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagt årsrapport for noter

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
358.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

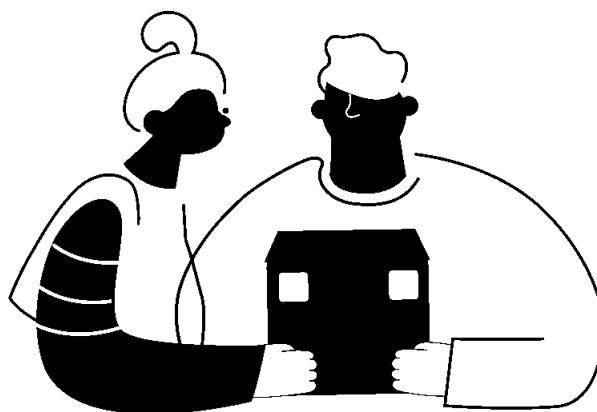


2023

Årsberetning



ûsbl



Antall medlemmer i Usbl:

119 858

Antall boliger tilgjengelig med forkjøpsrett:

98 000



Nøkkeltall for 2023



Nye boliger til salgs
med forkjøpsrett:

247



Brukte boliger til salgs
med forkjøpsrett:

2 904



Utleieboliger:

603



Borettslag og sameier til forvaltning:

1 897



Ansatte i Usbl:

339



Resultat før skatt (millioner):

111,2



INNHOOLD

Innhold



INNHOOLD

Høydepunkter 2023	6
Forord	8
Styrets beretning	10
Resultatregnskap	21
Balanseregnskap	22
Kontantstrømoppstilling	25
Noter	26
Revisors beretning	38
Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag	41



HØYDEPUNKTER 2023

Høydepunkter 2023

VEKST

Usbl vokste på flere områder, både med nye medlemmer, økning i tomtebank og økt vekst i nye kunder til forvaltning. Usbl endte i 2023 med et resultat på 111,2 millioner kroner før skatt.



BONABO

Usbl lanserte Bonabo i 2023, en digital tjeneste der både styremedlemmer, beboere og medlemmer kan få den informasjonen de trenger. Med Bonabo har vi nå én kundeflate, uansett om man er styremedlem, beboer eller medlem, og den er enkel å bruke.

AREALSTRATEGI

Kontorlokaler er et viktig kulturbyggende verktøy, som skal fremme samhandling og innovasjon. I 2023 gjennomførte Usbl en ombygging av sitt hovedkontor i Oslo. Prosjektet gjennomførte flere bærekraftstiltak gjennom energisparende tiltak og gjenbruk av materialer, møbler og utstyr. Flere regioner fikk nye, mer moderne og effektive kontorer. Region Buskerud samlokaliserte i Drammen og region Follo flyttet til nye lokaler i Ski. Fornyelse av våre lokaler vil sikre tilstedeværelse og tilgjengelighet for våre ansatte og kunder.





BÆREKRAFTSTRATEGI

I løpet av 2023 utviklet Usbl egen bærekraftstrategi som beskriver vårt bidrag til den bærekraftige omstillingen i perioden 2023-2027, med et langsiktig mål mot 2050. Strategien skal sikre at alle våre forretningsområder ivaretar miljøet og reduserer klimagassutslippene. Den skal også fremme gode sosiale forhold ved å sikre mangfold, inkludering og likestilling, samtidig som den sikrer økonomisk vekst for selskapet. Disse tre dimensjonene danner «den triple bunnlinjen» - den nødvendige balansen mellom klima og miljø, sosiale forhold og økonomi.



USBL 75 ÅR

2023 var året vi fylte 75 år. Dette markerte vi med diverse kampanjer og historiefortelling i våre digitale flater. Det ble arrangert to store markeringer i forbindelse med jubileet. Blant annet en ansattmarkering før sommeren, men også et bransjetreff på høsten med en høyaktuell politisk debatt, der blant andre Raymond Johansen og Eirik Lae Solberg deltok i panelet.



FORORD

2023

Jubileumsåret

2023 var et bra år på flere måter for Usbl. Det var mange høydepunkter, men også noen utfordringer som både vi og resten av bransjen måtte rette seg etter.

En av de største utfordringene som har fulgt oss de siste to årene, ligger i boligmarkedet som har vært påvirket av en stadig økende styringsrente, og som har ført til en svakere økonomi blant folk flest. Dette merket vi virkelig i 2023 og vi har forsøkt å tilpasse oss så godt det har latt seg gjøre. Til tross for dette, landet vi på bena med et solid årsresultat. Dette er vi i Usbl stolte av.

Vi har forsøkt å holde aktiviteten oppe i boligprosjektene våre, og vi har hatt noen salgsstarter på nyboligprosjekter. Dessverre var boligmarkedet i 2023, og er fortsatt, spesielt vanskelig når det kommer til nye boliger, og vi lykkes ikke med å få tilstrekkelig forhåndssalg til å starte bygging i flere av prosjektene. Vi tror det fortsatt vil være et utfordrende nyboligmarked en stund til, selv om vi ser lys i enden av tunnelen. Vi gjør derfor vårt ytterste for å danne et godt grunnlag, slik at vi kan levere gode boliger og bomiljøer så snart ønsket etter å kjøpe nye boliger kommer tilbake.

I Usbl mener vi det er behov for å bygge mange flere boliger i fremtiden, og vi bruker tiden nå til å rigge oss til å kunne gjøre nettopp det. For de av våre kunder som har kjøpt ny bolig av Usbl, og kanskje kommet seg inn på boligmarkedet for første gang, så håper jeg dere blir fornøyde. Det skal alltid være trygt å kjøpe bolig av Usbl, som er en solid og langsiktig aktør.

Et boligbyggelag i vekst

I 2023 fikk vi 5 732 nye medlemmer, og kunne ved årsslutt telle 119 858 medlemmer totalt. Vi er takknemlig for tilliten vi fortsatt har fra våre eksisterende medlemmer, men også alle nye medlemmer. Et av høydepunktene i 2023 var oppkjøpet av forvaltningsselskapet Boalliansen. Med oppkjøpet fulgte hele Boalliansens portefølje av borettslag, sameier og ansatte. Med dette fikk vi inn 132 nye borettslag og sameier, som består av cirka 7 500 boenheter, og 14 nye ansatte. Vi ønsker nye kunder og ansatte velkommen til Usbl. Med Boalliansen på laget vokser Usbl i flere områder og det gir oss et godt grunnlag for å kunne utvikle oss videre.

75-årsjubileum

I 75 år har vi jobbet for at de som ønsker det skal ha mulighet til å kjøpe egen bolig, og hver dag går vi på jobb for å gjøre det enklere og bo og leve for våre kunder. I 2023 markerte vi jubileet gjennom hele året, på flere måter. Blant annet med markeds kampanjer og historiefortelling i våre digitale flater.

Et av de største høydepunktene var likevel bransjetreffet vi arrangerte i våre lokaler i Oslo, 9. september. Vi forvandlet våre egne kontorlokaler til et eventlokale. Her deltok flere hundre gjester fra bransjen, samarbeidspartnere, ansatte, presse og offentlige representanter. Programmet var fullt av gode foredrag fra våre egne ansatte og samarbeidspartnere, underholdning fra flere toppartister og ikke minst en politisk debatt om boligbygging og byutvikling i Oslo. Blant de som deltok i debatten sammen med undertegnede, og representanter fra interesseorganisasjoner i boligbransjen, var daværende byrådsleder



Raymond Johansen og nåværende byrådsleder Eirik Lae Solberg. Jeg er glad og takknemlig for at begge valgte å møte til debatt bare noen få dager før valget, og med det viste at økt boligbygging er viktig og bør stå høyt på agendaen i Oslo sitt politiske program.

Endringer i egne kontorlokaler

I året som gikk gjennomførte vi også noen forandringer i egne kontorlokaler. Blant annet i Oslo hvor vi gikk til aktivitetsbasert kontorkonsept. I tillegg har Follo og Buskerud regionene fått nye moderne kontorlokaler, og Romerike regionen utvidet sine lokaler. Det innebar ombygging og oppgradering av våre kontorlokaler, for å kunne effektivisere interne prosesser og lettere samarbeide på tvers av organisasjonen. Dette skal bidra til økt produktivitet, trivsel og samarbeid blant oss som jobber i Usbl, og vi håper vi vil se positive resultater av dette i tiden som kommer.

Bærekraft i Usbl

I 2023 vedtok vi vår nye bærekraftstrategi. Denne brukte vi mye tid og ressurser på, for å tilpasse den vårt selskap, slik at vi som boligutvikler og forvalter kan bidra best mulig der skoen trykker

mest i vår virksomhet. Bærekraft ble på denne måten strategisk forankret i konsernet, samtidig som vi jobber med dette daglig og operativt. Vi har mange gode eksempler å vise til, noe man kan lese mer om videre i årsrapporten. Jeg vil likevel trekke frem et tiltak som vi i Usbl gjennomførte i fellesskap. Alle våre ansatte deltok i oppussing og bevaring av BUA Vågan, Lofoten. Det var en dugnadsinnsats som bygde lagånd internt, samtidig som innsatsen gikk til et godt formål. BUA er et nettverk hvor en kan låne gratis sports- og fritidsutstyr. Vi er stolt sponsor og bærekraftspartner til BUA, og åpner og drifter BUA i flere av våre nye borettslag og sameier i fremtiden. Det er også mulighet for å kunne etablere selvbetjente BUA i eksisterende borettslag og sameier.

Oslo, 21. mars 2024

Johan Bruun
Administrerende direktør





STYRETS BERETNING



Styret i Usbl. Fra venstre: Per Øyvind Skard, Ingeborg Elin Kristina Aass Holten, Vibecke Hverven, Ole Revhaug, Hans Arnold Rørholt, Maren Hofstad Dahl, Einar Nikolai Havig. Ikke til stede: Lilly Røv, Marius Tunstad, Liv B. Hansteen.

Styrets beretning

VIRKSOMHETEN

Usbl er et boligbyggelag med bred kompetanse innen boligutvikling, forvaltning og andre boligrelaterte tjenester. Vi skaper verdier gjennom å bygge og forvalte boliger, og ved å tilby fordeler til medlemmer og andre kunder. Medlemsorganisasjonen er åpen for alle og drives etter demokratiske prinsipper. Vi tilbyr tjenester tilknyttet prosjekt- og byggeledelse, regnskap og økonomi, teknisk og juridisk rådgivning, samt vaktmester- og håndverkertjenester. Usbl's største kontor ligger i Oslo. I tillegg har vi kontorer i Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lillehammer, Lillestrøm, Nittedal, Sandefjord og Ski.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2023 har det vært vekst og et positivt resultat i virksomheten. Veksten har vært god både når det gjelder nye forvaltningskunder og nye medlemmer. Til tross for nok et år preget av uroligheter i verden og samfunnsøkonomiske utfordringer, står Usbl sterkt og er godt rustet for videre vekst.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFTIG OMSTILLING

For Usbl er det vesentlig å drive virksomheten med en høy etisk standard i samsvar med vår formålsbestemmelse, visjon og forretningside. Usbl etterlever allmenne menneskerettigheter, herunder hensynet til rettigheter

og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon innenfor alle våre virksomhetsområder. Arbeidet med dette følges opp gjennom internkontroll, hvor kvalitetshåndbøker med risikovurdering er etablert for alle virksomhetsområder. Etiske retningslinjer revideres jevnlig for at de til enhver tid skal være tilpasset dagens virksomhet. En årlig evaluering av den løpende rapporteringen sørger for stadige forbedringer og oppdateringer. Arbeidsmiljøutvalget medvirker til et godt og forsvarlig arbeidsmiljø i virksomheten, og følger opp systematisk HMS-arbeid.



Usbl er opptatt av sosial bærekraft. Gjennom vårt Bomiljøfond kan våre forvaltede borettslag og sameier søke om midler til å utvikle og styrke eget bomiljø. Det ble i 2023 bevilget 5,5 millioner kroner til fondet, som ved utgangen av året utgjorde 8,2 millioner kroner. Usbl har også ulike sponsorat som gir støtte til både kultur og idrett i områder der Usbl's medlemmer, borettslag og sameier holder til. Usbl er i tillegg opptatt av bærekraftig utvikling av fremtidsrettede produkter og tjenester, som kan bidra til å redusere forbruk som belaster miljøet. Delingsøkonomi og sirkulærøkonomi er derfor en viktig satsning for Usbl. Et godt eksempel på dette er vårt samarbeid med vår partner, Stiftelsen BUA, som er en delingstjeneste for sportsutstyr i borettslag og sameier.

BUA er en nasjonal ideell organisasjon som skal gjøre det enklere for barn og unge å prøve flere og mer varierte aktiviteter, uten å øke forbruket. BUA-nettverket består av mer enn 200 utstyrssentraler over hele landet, som låner ut utstyr til sport, lek og friluftsliv, helt gratis. Usbl har vært en av hovedsponsorene til BUA siden 2016. Usbl er medlem av Grønn Byggallianse, og har sluttet seg til Norsk Eiendom og Grønn Byggallianses veikart mot 2050, to utgaver av strakstiltak for boligutviklere og veilederne fra Bygg 21 for effektiv og forutsigbarhet i boligutviklingen. Usbl er også partner og styremedlem i kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, et viktig fora med søkelys på å redusere klimabelastningen fra byggenæringen. Mer utfyllende informasjon om Usbl's samfunnsansvar, etterlevelse av åpenhetsloven, redegjørelse av aktsomhetsvurdering (som tilgjengeliggjøres innen 30. juni 2024) og bærekraftfokus, er tilgjengelig via nettsidene <https://www.usbl.no/samfunnsansvar>. Hvor oppdatert versjon tilgjengeliggjøres.

USBL'S BÆREKRAFTSTRATEGI

I løpet av 2023 utviklet Usbl en egen bærekraftstrategi, som beskriver vårt bidrag til den bærekraftige omstillingen i

perioden 2023-2027, med et lang-siktig mål mot 2050. Denne strategien ble godkjent av ledergruppen og styret. Vi forplikter oss til å følge klimamålene vedtatt av FN, EU, Norge og vår egen bransje, med mål om å redusere klimagassutslippene med 55 % innen 2030 og 95 % innen 2050, målt fra 1990-nivå.

Vår bærekraftstrategi skal sikre at alle våre forretningsområder:

- ivaretar miljøet, reduserer klimagassutslippene og bidrar til å begrense klimaendringene
- fremmer gode sosiale forhold ved å sikre mangfold, inkludering og likestilling
- sikrer økonomisk vekst for selskapet

Disse tre dimensjonene danner «den triple bunnlinjen» - den nødvendige balansen mellom klima og miljø, sosiale forhold og økonomi.

Usbl's bærekraftstrategi består av fire strategiske fokusområder:

- Vi skal begrense klimagassutslippene og tilpasse oss klimaendringene
- Vi skal være pådriver for omstilling hos kundene
- Vi skal fremme sosial bærekraft
- Vi skal være en aktiv aktør i bransjesamarbeid

Usbl's handlingsplan for bærekraftig omstilling er omfattende og ambisiøs, med oppgaver for hvert forretningsområde. Totalt består den av 27 delmål og 66 tiltak. For å lykkes med å levere godt, på tvers skal vi jobbe videre med noen forutsetninger. Disse inkluderer rapportering av vårt klimafotavtrykk i Usbl og øvrige bærekraftige tiltak, kompetanseheving og kommunikasjon, samt sikring av datakvalitet.

Vi har også vurdert FNs 17 bærekraftsmål som gir retning for en mer klimavennlig fremtid. Av disse har vi valgt ut tre hovedmål hvor vi tror vi har størst påvirkningskraft, og ytterligere tre som vi også kan bidra til oppnåelse av.

Våre utvalgte hovedmål er:

- FN-mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- FN-mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- FN-mål 17: Samarbeid for å nå målene

I tillegg skal vi bidra til:

- FN-mål 7: Ren energi til alle
- FN-mål 13: Stoppe klimaendringene
- FN-mål 15: Livet på land

Koordinering av Usbl's satsing innen bærekraftig omstilling: Usbl etablerte i 2022 en egen bærekraftsgruppe, som gjennom 2023 ledet strategiprosessen, og jobber kontinuerlig med forankring gjennom hele organisasjonen. En viktig kanal for dette var det nye intranettet, hvor bærekraftig utvikling var ett av de første områdene med egen side. Alle forretningsområdene er representert i bærekraftsgruppen. Ansvaret for dette ligger i avdeling Kommersiell Utvikling.

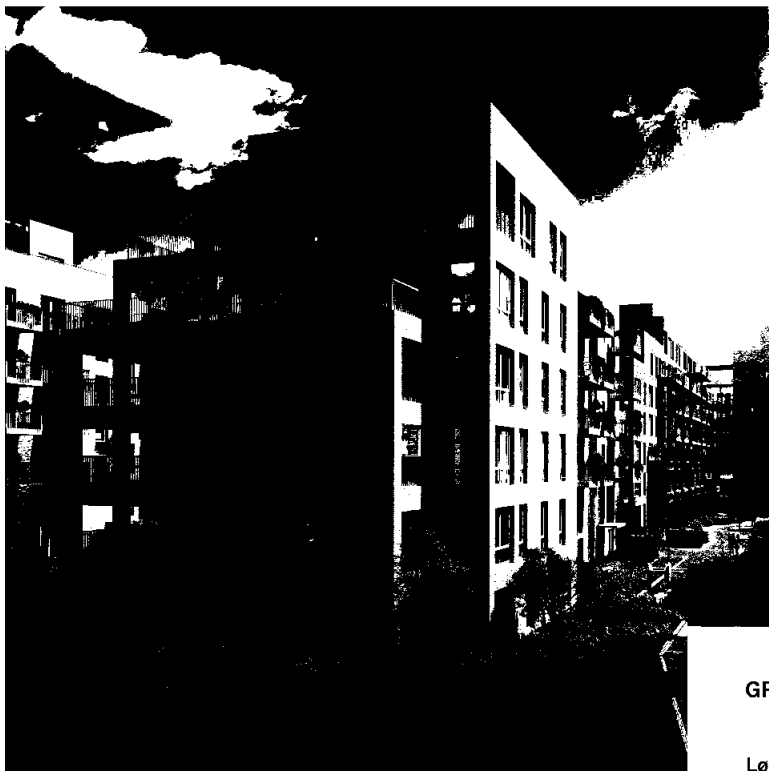
Leveranser på bærekraft per forretningsområde: Boligutvikling jobber aktivt med reduksjon av klimagassutslipp i alle nyboligprosjekter. Implementeringen av strakstiltak fra Grønn Byggallianse, versjon 1.0 og versjon 2.0, er godt i gang. I 2023 ble det signert avtale med Contex AS, leverandør av verktøyet CO2 Pilot. Med dette verktøyet vil vi kunne levere klimaregnskap på hvert nyboligprosjekt, identifisere og gjennomføre de mest kostnads-effektive klimatiltakene, og effektivisere arbeid knyttet til taksonomi, rapportering og oppfølging av utbyggingsporteføljer. Vi jobber kontinuerlig med å øke kunnskapsnivå og kompetansedeling internt om de beste løsningene i det enkelte prosjektet for å nå klimamålene.

Usbl er også partner og styremedlem i kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, et viktig fora med søkelys på å redusere klimabelastningen fra byggenæringen.

Usbl Prosjekt økte i 2023 fokuset på vedlikeholdsplaner og energi-



STYRETS BERETNING



UNDER BYGGING

GREGERS KVARTAL
Løren, Oslo

Lørenhagen borettslag
53 leiligheter

Lørenvangen sameie
49 leiligheter

Lørentunet sameie
60 leiligheter





analyser for våre kunder. Kampanjen om våre to digitale produkter, Bevar HMS og Bevar Vedlikehold, førte til en dobling av salget av nettbaserte vedlikeholdsplaner. I 2023 kjøpte 184 nye borettslag og sameier disse produktene. Det ble i 2023 også etablert et eget kompetansemiljø med ansvar for energikartleggings-rapporter, ombrukskartlegging og miljø-saneringsanalyser til våre kunder. Det ble levert 20 rapporter etter ENOVA-kriterier for å få støtte til energibesparende tiltak. I samarbeid med forretningsførsel ble det gjennomført et program for tettere oppfølging av kunder, med sine vedlikeholdsplaner og igangsettelse av nødvendige vedlikeholdsprosjekter.

Usbl Eiendom digitaliserte kundereisen for våre utleiekunder. Våre nyeste utleieboliger i Grønnegata 55 på Hamar ble totalrehabilitert fra et næringsbygg til et boligbygg med 38 leiligheter. Ved å benytte eksisterende bygningskropp ble det spart 70 % av klimagassutslippene sammenlignet med å rive og bygge nytt. 40 % av utleieboligene i Grønnegata 55 tilbys økonomisk vanskeliggjorte personer gjennom en tilvinningsavtale med Hamar kommune.

Miljøvennlig drift i BoService står høyt på agenda. Avdelingen innførte full kildesortering av materialavfall, blant annet av impregnert trevirke, gips, vanlig trevirke og isolasjon. Bilparken er skiftet ut fra fossil til elektrisk i 2023. Kontorlokalene utbedres løpende med energisparende tiltak. BoService-kundene kan få klimaregnskap som dokumenterer løsninger og muligheter for miljøvennlige valg.

Usbl opprettholdt sertifiseringen som en Miljøfyrtårn bedrift, og alle regionskontorene rapporterer årlig. Vi sikret at en større andel av våre største leverandører er miljøsertifiserte. I forbindelse med ombyggingen av hovedkontoret, fokuserte vi eksempelvis på klimavennlige energiløsninger og ombruk av møbler. Vi donerte 150 PC-skjermer, 120 arbeidspulter og 150 skap, som fikk nye eiere og

forlenget levetid.

Forretningsførsel satte i gang et prosjekt med digitalisering av tredjepartsopplysninger. Beboere i våre forvaltede boligbyggelag vil nå kunne motta informasjon om eiendomsskatt digitalt. Vi inngikk blant annet en avtale med DNB, som sikrer at våre kunder kan få grønne lån med lavere rente for rehabilitering og energi-effektiverende tiltak.

Forretningsførsel bidro også til utviklingen av NBBLs Bærekraftsverktøy, og planlegger lansering til våre kunder i løpet av 2024. Dette vil gi Usbl og kundene våre et bedre utgangspunkt for å kunne øke bevisstheten rundt klimavennlige løsninger, og gi oss mulighet til å gi råd om eventuelle rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter og tiltak.

I 2023 ble vi også med på en pilot om avfallssortering med Carrot og ROAF. Vår kunde, Nygård borettslag, tester ut hvordan datainnsikt fra brikker montert på avfallsbrønnene vil kunne bidra til atferdsendring, og føre til reduserte avfallsmengder og økt sorteringsgrad. Piloten avsluttes i mai 2024.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Usbl har et bredt spekter av produkter og tjenester som retter seg mot medlemmer, beboere, boligkjøpere og styret i borettslag og sameier. Virksomheten er i tillegg til stab og støttefunksjoner, organisert i fire enheter for å sikre leveranse av en helhetlig boopplevelse:

- Bolig- og Prosjektutvikling består av akquisisjon, utvikling og gjennomføring av nybolig- og utleieboligprosjekter. Enheten leverer også bygge- og prosjektledelse for eksisterende boligselskap og nybygg.
- Kunde og Marked har ansvar for kundeoppfølging, strategisk kommunikasjon, internkommunikasjon, markedsføring og salg, samt leveranseansvar for tjenesten forretningsførsel. Enheten har særskilt ansvar for aktivitet som

bidrar til vekst på tvers av Usbl.

- Eiendomsdrift og serviceleveranser består av vaktmester- og håndverker-tjenester, regnskapstjenester, utleievirksomheten, eierskifte og forvaltning av egne bygg. Enheten har et særskilt ansvar for prosessoptimalisering i hele Usbl.
- Kommerisiell utvikling jobber på tvers av selskapet med utvikling av produkter og tjenester. Enheten er ansvarlig for Usbl's medlemsprogram, partnerskapsarbeid og digital tjenesteutvikling. Virksomhetsområdet har også ansvaret for bærekraft.

Boligbygging
Ved inngangen til 2023 hadde Usbl 203 boliger til salgs i våre nyboligprosjekter. I løpet av 2023 ble det solgt 100 boliger (62,6 korrigeret for Usbl's eierandel). Det ble også lagt ut 28 nye boliger for salg. Ved slutten av året var det 132 gjenværende boliger i nye prosjekter til salgs, av disse var 36 ferdigstilte. Korrigeret for Usbl's eierandel var det 21 ferdigstilte boliger.

Salget startet godt i begynnelsen av året, men i løpet av andre halvår 2023 ble det en oppbremsing på bakgrunn av de forventede renteoppgangene, og generell usikkerhet rundt kostnadsøkningen i samfunnet. Gregers Kvartal og Malerhaugveien i Oslo, Tunkvartalet i Lørenskog og St. Halvardkvartalet i Drammen var prosjektene som bidro mest på salgssiden.

Det ble i 2023 tilbudt boliger etter leie-til-eie modellen. Usbl-medlemmer ble tilbudt forkjøpsrett på ytterligere 157 boliger i nye prosjekter som utvikles av andre utbyggere, hvor Usbl skal være forretningsfører.

Usbl har i 2023 ferdigstilt til sammen 314 boliger: 96 i Gregers Kvartal i Oslo, 144 på Tunkvartalet i Lørenskog, 8 på Maritoppen og 18 på Sørby i Sandefjord, samt 48 i St. Halvardkvartalet i Drammen.



STYRETS BERETNING

Alle boliger har blitt overlevert som planlagt.

Usbl måler kundetilfredsheten i alle boligprosjekter. Det ble målt kundetilfredshet i fire prosjekter. I prosjektene vi ikke nådde vår målsetning ble det iverksatt tiltak. Det var 364 boliger under bygging i Usbl ved årsslutt (215 boliger korrigert for eierskap).

Alle byggeplasser hadde, og har fortsatt, gode rutiner for HMS, og det forekom ingen alvorlige personskader i 2023.

Usikkerhet rundt entreprisestrukturer, materialleveranser og fastprisavtaler er vedvarende, i tillegg er det uroligheter med krig i Europa. Entreprenører er forsiktige med å prise prosjekter som har oppstart noen måneder fremover. Når det trengs mer tid for å oppnå forhåndssalg, står det i kontrast til entreprenørens ønske om priser med kort avropstid. Det usikre prisbildet har spesielt preget prosjekter i utviklingsfasen, og det har vært utfordrende å oppnå forsvarlig prosjektøkonomi. Flere prosjekter forsøkes realisert ved tettere samarbeid med entreprenører.

Tre nye prosjekter, med til sammen rundt 400 boliger, har blitt tilført tomtebanken i løpet av 2023. De tre nye prosjektene fordeler seg med 33 boliger i Skien som eies 100 %, samt 280 boliger i Sandefjord og 78 boliger i Oslo der vi eier 50 %. Med en tilførsel på 400 boliger og 48 lagt ut til salg, har Usbl per 31.12.2023 med eieranndel på 50 % i Oslo, en tomtebank på 2 475 boliger.

Usbl er i prosess angående flere tomte- og selskapskjøp, og har god likviditet for fremtidige eiendoms-erhverv. Attraktive prosjekter er under vurdering og vi satser også på å kjøpe utleieboliger for å øke egen utleievirksomhet. I tillegg vurderes selskapskjøp for å øke tilgang på attraktive nyboliger for våre medlemmer. Tomtene i tomtebanken har en god sammensetting med forskjellig planstatus og realiseringstidspunkt. Dog fører

det sviktende nyboligmarkedet til at flere prosjekter blir utsatt.

Forretningsførsel
Usbl har forvaltning av 75 160 enheter. Av disse var 69 650 enheter til aktiv forvaltning ved årsskiftet, fordelt på 1834 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av borettslag og sameier, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2021 og 2022. Veksten kan i hovedsak skyldes avtaleinngåelse på nye boligprosjekter fra egen utvikling eller andre boligutviklere.

Faktisk nysalg i 2023 var 90 nye forvaltningskunder med totalt 3 377 enheter. 70 % av nye forvaltningskunder er nyetableringer av borettslag og sameier, og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmedglere, samt egne Usbl-prosjekter. Med et svakt boligmarked i 2023, falt også den organiske veksten på nye forvaltningskunder til selskapet, sammenlignet med den solide veksten i 2021 og 2022.

Med selskapskjøp av Boalliansen Forvaltning på slutten av året, var årets totale vekst på forvaltningskunder likevel høyere enn et normalår. Samlet vekst i 2023 var 12 % med 220 nye forvaltningskunder og 10 827 nye enheter totalt.

2023 var et år preget av en serie med rentehevinger og høy inflasjon. Dette førte til et år med fortsatt krevende økonomi for mange borettslag og sameier, og med fortsatt høye kostnader på flere områder. Usbl har jobbet med å støtte kundene i deres daglige tekniske- og økonomiske forvaltning, og har gjennom 2023 opprettholdt en god kundetilfredshet på 78,1 %, som er på gjennomsnitt med bransjen.

Gjennom 2023 fortsatte Usbl den digitale samhandlingen med forvaltningskundene, og har i tillegg tilbudt flere digitale kurs og seminarer. I et mer normalisert år, etter pandemien, ser vi likevel

en økning i etterspørsel av fysiske årsmøter. 82 % av Usbl's forvaltede borettslag og sameier gjennomførte ordinære generalforsamlinger og årsmøter fysisk, som er en økning fra 40 % i 2022. For ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter ble 51 % gjennomført digitalt.

Prosjekttjenester
Usbl Prosjekt hadde gjennom 2023 cirka 900 oppdrag i drift, relatert til byggeteknisk rådgiving, prosjektstyring, byggherreombud og sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA). Majoriteten av kundene er Usbl-forvaltede borettslag og sameier, og Usbl's egne utbygger-selskap. Avdelingen gjør også mange oppdrag for eksternt forvaltede borettslag og sameier og eksterne utbyggere. 2023 ble et bedre år enn forventet for denne virksomheten, selv om økende renter påvirket oppdragstilfanget mot slutten av året. Omsetningen og resultatet for avdelingen ble bedre enn forventet. Bemanningen har vært stabil.

I løpet av 2023 ble det inngått 299 nye avtaler om prosjektadministrasjon, byggeteknisk rådgiving og konsulenttjenester.

Ved utgangen av året var 66 nye avtaler om vedlikeholdsplaner inngått. 229 av Usbl's kunder har nå en løpende avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Ved utgangen av året var 126 nye avtaler om internkontrollsystem inngått. Totalt har 1 068 av Usbl's kunder løpende avtale om Bevar HMS for internkontroll. I tillegg har vi levert Bevar HMS til 141 kunder gjennom andre boligbyggelag.

Etterspørselen av energikartleggingsanalyse etter Enova-kriterier har vært høy, og rundt 20 analyser ble laget i 2023. Dette er grundige og relativt kostbare analyser, viss formål er å identifisere tiltak for redusert energi- og klimagassutslipp i borettslag og sameier. Det er likevel ingen av våre kunder som i 2023 iverksatte aktuelle tiltak fra slike rapporter.



I 2023 ble det innført et krav om ombrukskartlegging gjeldende for søknadspårliggende tiltak i rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter. Det er benyttet ekstern bistand til denne type utarbeidelse, men fra neste år vil vi selv utføre dette arbeidet.

Tjenester i forbindelse med oppføring av nye boliger var også i 2023 en viktig del av Usbl Prosjekts virksomhet. Aktiviteten var spesielt høy mot Usbls egne utbyggingsprosjekter, men det ble også levert tjenester til eksterne utbyggere. Stans i igangsetting av nye boligprosjekter, som hele markedet har opplevd fra sommeren 2023, slo ikke inn i avdelingens virksomhet før året var omme. All forsikringshåndtering i Usbl er samlet i avdelingen Usbl Prosjekt

forsikring. Cirka 87 % av Usbl's boligselskapskunder har sin bygningsforsikring gjennom oss. Cirka 1 400 skadesaker ble behandlet i avdelingen i 2023, hvilket er 40-50 % mer enn normalt. 2023 var et år med uvanlig mange skader, som følge av uvær og flom.

Vaktmester- og håndverkertjenester I 2023 vokste Usbl Boservice med 5,7 %, og omsatte for 84,3 millioner kroner. Avdelingen består av fire regioner og leverer tjenester i Stor-Oslo, Romerike, Follo, Buskerud og Vestfold. Alle regioner hadde vekst i 2023 og flere har utvidet sitt tjenestetilbud.

Boservice leverer et bredt spekter av tjenester innenfor drift, håndverk, tømmer og rørlegger.

Avdelingen leverer også løpende servicetjenester som blant annet service av VVS-anlegg og brannvernledelse. Virksomheten jobber løpende med å utvikle ansattes kompetanse innenfor faglige og tekniske områder for å sikre høy leveranse og effektivitet. Digitale tjenester har blitt en stor del av ansatte sin hverdag. Dette bekreftes av høy kundetilfredshet også i 2023.

Utleievirksomheten Ved årsslutt hadde Usbl en utleieportefølje som omfattet 603 boligenheter og syv næringslokaler, en økning på 91 leiligheter i 2023 fordelt på to eiendommer i Oslo og Hamar. Avdelingen har oppnådd omsetningsvekst på 12 %, tilsvarende 94,5 millioner kroner.

UNDER BYGGING

TUNKVARTALET HUS E Lørenskog

71 leiligheter





STYRETS BERETNING

Usbl er opptatt av å tilby utleieboliger av høy kvalitet, som representerer et trygt og attraktivt alternativ for de som ønsker å leie bolig. I tillegg til løpende vedlikeholdsarbeid på eiendommene og utvikling av ansattes kompetanse, har avdelingen tatt i bruk et nytt forvaltningssystem som skaper bedre kundediolog, og gir økt tilgang på informasjon for leietakere. Dette reflekteres i høy kundetilfredshet og en ytterligere forbedring fra tidligere år. Avdelingen jobber planmessig med bærekraftstiltak som utskiftning av eldre vinduer og dører som er lite energieffektive, nye LED-pærer i leiligheter, nye sparedusjhoder og har installert temperatur- og lysstyring i de fleste fellesområder. I vår nye eiendom på Hamar er det inngått tilvisningsavtale med Hamar kommune for 15 av de 38 leilighetene.

Kommersiell utvikling
Avdelingen jobber med utvikling av produkter og tjenester og koordinerer bærekraftsarbeidet på tvers av selskapet. I tillegg har Kommersiell Utvikling ansvar for medlemsprogrammet, digitale kundeflater, Bonabo og usbl.no.

Medlemmer og medlemsfordeler I 2023 fikk Usbl totalt 5 732 nye medlemmer mot 6 533 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 119 858 medlemmer. Det var i 2023 en netto vekst i antall medlemmer, på totalt 1 850. I 2023 la vi vekt på å tilknytte oss partnere, som gir våre medlemmer en reell verdi, er bærekraftige og i tråd med våre verdier. Usbl sine medlemmer har i større grad benyttet seg av medlemsfordelene. Dette til tross for ett krevende økonomisk år for den enkelte husholdning. Derfor er det gledelig å kunne tilby fordeler, som har betydning for medlemmene. I 2023 ble det omsatt for 56,5 millioner kroner. Ved bruk av fordelsprogrammet hadde medlemmene dermed en opptjent bonus på til sammen 2,4 millioner som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som de har fått via avtalene i fordelsprogrammet.

Det jobbes kontinuerlig med å reforhandle eksisterende avtaler slik at de til enhver tid gir de beste vilkårene for våre medlemmer. Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2023 var det forkjøpsrett på 2 904 av boligene der Usbl håndterte eierskifte. Forkjøpsretten ble benyttet i 11 % av salgene. Bruken av forkjøpsretten var synkende i forhold til 2022.

Usbl holdt dialogen med medlemmene gjennom digitale nyhetsbrev, Min side, internettsider, via sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. Gjennom Min side avholdt vi også i 2023 en rekke generalforsamlinger.

Usbl er opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av kulturarrangementer som henvender seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre. Usbl har hatt et utvidet samarbeid med blant annet Kistefos, Tusenfryd, Oslo jazzfestival, Lier kulturscene, Latter, Lillehammer Live, Hadeland Glassverk og Bø Sommarland. Gjennom vårt samarbeid med Oslo Jazzfestival, har vi etablert Usbl jazztalent-prisen, som ble utdelt for femte gang. I 2023 gikk stipendet på 60 000 kroner til trombonisten Emil Bø.

I siste kvartal av 2023 lanserte vi en ny kommunikasjonskanal for våre medlemmer, som erstattet Usbl Min side. Den heter Bonabo, der medlemmene kan administrere sitt eget medlemskap og finne relevant informasjon. I 2023 fortsatte Usbl å jobbe med sine interne rutiner, og sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder, i henhold til GDPR-regelverket.

Støttefunksjoner
Usbl's støttefunksjoner er i all hovedsak lokalisert i Oslo og består av økonomi, finans, IKT, HR og administrasjon, samt et eget advokatkontor.

Advokatkontoret i Usbl hadde gjennom året en god oppdragsmengde. Oppdragene bestod primært av bistand til egen organisasjon og styrene hos

forvaltningskunder av Usbl.

ANSATTE, SYKEFRAVÆR OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet hadde Usbl totalt 339 ansatte (331 årsverk). Vi har et bredt spekter av fagmiljøer, som bidrar til et mangfold av ansatte som er positivt og utviklende for bedriften. Usbl er en lærende organisasjon med fokus på kompetanseutvikling og samarbeid på tvers av organisasjonen. Aldersspredningen i selskapet er på 23-69 år, og gjennomsnittsalderen er 45,8 år. Det er flere interne karriereveier, og i 2023 var det 14 ansatte som byttet stilling internt.

Sykefraværet var på 6,6 %, hvorav 4,2 % var langtidsfravær over åtte uker. Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis 8,2 % og 5,2 %.

Usbl er tilknyttet bedriftshelse-tjenesten for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Usbl gjennomfører årlig vernerunde på alle lokasjoner. Høsten 2023 startet vi med kvartalsvis pulsmåling for å måle medarbeidertilfredshet. Et godt arbeidsmiljø er viktig, og vi jobber systematisk med å opprettholde den høye medarbeidertilfredsheten og gjøre forbedringer der det er behov for det.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

I Usbl var det ved årsskiftet tilnærmet like mange kvinner og menn, henholdsvis 171 og 168. Usbl's ledergruppe besto ved årsskiftet av tre kvinner og fire menn. Totalt er det 57 ledere og mellomledere i Usbl, og fordelingen er 23 kvinner (40 %) og 34 menn (60 %). Blant ansatte i særlig uavhengige og ledende stillinger er andelen kvinner 34 %, og blant øvrige ansatte er andelen kvinner 60 %. Usbl's styre består av fem kvinner og fem menn. Av disse er tre kvinner og fire menn valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er en mann.

Ved utgangen av 2023 hadde Usbl elleve midlertidige ansatte/vikarer, hvorav syv er kvinner. På samme



tid var 15 ansatte i deltidsstillinger, hvorav åtte kvinner, og av disse igjen var fire kvinner midlertidige ansatte, tre av dem studenter og en med Usbl som ekstrajobb. Blant alle ansatte i Usbl er kvinners andel av menns lønn 87,5 %. Dette inkluderer ikke eventuelle bonuser og overtidsbetaling. For ansatte i særlig uavhengige og ledende stillinger er kvinners andel av menns lønn 94 %. For øvrige ansatte er kvinners andel av menns lønn 101 %.

Konsernet hadde gjennom 2023, elleve kvinner og fem menn som tok ut foreldrepermisjon. Kvinnene tok i snitt ut 28 uker permisjon og mennene tok ut åtte uker. Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Totalt sett har vi god kjønnsbalanse i Usbl, men i enkelte avdelinger er det kun kvinner og i andre kun menn. Dette er i all hovedsak avdelinger som er lokalisert sammen med andre avdelinger med en jevnere kjønnsfordeling, slik at totalen er jevnere. Ved rekruttering er kjønnsbalanse en av flere faktorer som vurderes. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold, nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har søkelys på forebygging av mobbing og trakassering både gjennom regelmessige undersøkelser og i våre interne retningslinjer.

Vi har en godt gjennomarbeidet rekrutteringsprosess som skal sikre at vi ikke diskriminerer på noe grunnlag, denne brukes også ved interne rekrutteringer og forfremmelser. Videre har vi klare retningslinjer og objektive kriterier for lønnsvurderinger. Vi tar imot ansatte på arbeidstrening i avdeling Boservice, og har generelt søkelys på å tilrettelegge for å hindre slitasje og sykemeldinger. Kontoransatte har mulighet for hjemmekontor inntil to dager per uke. I tillegg har vi fleksitid som sikrer god balanse mellom arbeidstid og fritid. Retningslinjer for likestilling

og mangfold vil være på plass i løpet av 2025.

ÅRSREGNSKAP

Resultatregnskapet for konsernet Resultat før skatt for konsernet viste 111,2 millioner kroner i 2023, som er en betydelig økning fra 10,3 millioner kroner i 2022. Dette skyldes i hovedsak positiv avkastning fra finansplasseringer. Driftsresultatet viste 9,7 millioner kroner, som er en nedgang på 30,9 millioner kroner fra 2022, noe som hovedsakelig skyldes redusert resultatbidrag fra boligutviklingsprosjekter.

Totale driftsinntekter var 962,3 millioner kroner i 2023, som er en økning fra 902,6 millioner kroner i 2022. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter ble redusert med 85,5 millioner kroner til 324,9 millioner kroner. Kjerneområder innen forretningsførsel, utleie, boservice, bygge- og prosjektledelse samt boligomsetning bidro derimot til å øke inntektene.

Driftskostnadene var 952,6 millioner kroner for året, som er en økning på 90,7 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter økte med 39,2 millioner kroner til 401,9 millioner kroner, mens personalkostnadene økte med 30,6 millioner kroner som følge av flere ansatte og generell lønnsøkning. Det er generell god kostnadskontroll i hele Usbl-konsernet.

Balanseregnskap for konsernet Konsernet hadde ved utgangen av 2023 totale eiendeler på 5,2 milliarder kroner som er en økning på 1,2 milliarder kroner fra 2022. Investeringer i utviklingsprosjekter og eiendom økte med 587,1 millioner kroner og konsernet opplevde også en økning i bankinnskudd og øvrige finansinvesteringer.

Langsiktig gjeld økte marginalt med 600,5 millioner kroner, hovedsakelig som følge av finansiering av investeringene beskrevet over. Den kortsiktige gjelden økte med 442,4 millioner kroner som i

hovedsak skyldes større innskudd fra forvaltede boligselskap, samt økte oppgjør fra salg av leiligheter som ikke er overlevert. Den totale gjelden økte med 1,0 milliarder kroner til 4,0 milliarder kroner ved utgangen av 2023.

Med årets disponeringer passerte egenkapitalen i konsernet 1,2 milliarder kroner ved utgangen av året, som dog innebærer en nedgang i egenkapitalandel til 23,5 % sammenlignet med 27,2 % i 2022. Konsernet hadde ifølge en ekstern vurdering merverdier i eiendom utover bokførte verdier på om lag 1,5 milliard kroner ved utgangen av 2023. Verdijustert egenkapital var 2,7 milliarder kroner, og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 40,6 %.

Resultatregnskapet for morselskap Boligbyggelaget Usbl fikk et resultat før skatt på 71,4 millioner kroner i 2023 mot negative 60,3 millioner kroner i 2022. Resultatet fra driften viser et mindre underskudd på 3,3 millioner kroner sammenlignet med underskuddet på 2,7 millioner kroner året før. Resultat etter skatt for boligbyggelaget var på 74,1 millioner kroner mot negative 57,8 millioner kroner i 2022. Driftsinntekter endte på 530,1 millioner kroner som er 35,4 millioner kroner høyere enn i 2022. Inntektsøkningen skyldes i hovedsak vekst i kjerneområdene som forretningsførsel, utleie, boservice, bygge- og prosjektledelse, samt boligomsetning. Årets resultat er foreslått disponert som følger (avrundet til hele tusen kroner):

Overføres til annen egenkapital:
68 554 000 kroner

Overføres til bomiljøfond:
5 561 000 kroner

Balanseregnskap for morselskap Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2023 eiendeler på 4,3 milliarder kroner som var en økning på 0,7 milliarder kroner fra 2022, som i hovedsak skyldes økte finansinvesteringer og fordringer på konsernselskap.



STYRETS BERETNING

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 947,2 millioner kroner ved utgangen av 2023, som tilsvarer en egenkapitalandel på 22,2 % mot 24,5 % i 2022.

Kontantstrømmer og likviditet Både morselskapet og konsernet har foretatt prosjektinvesteringer og tatt opp gjeld som påvirker kontantstrømmene i 2023. Videre er det tatt grep for å redusere arbeidskapitalen ytterligere fra 2022 til 2023.

Den finansielle situasjonen for Usbl er god både i forhold til likviditet og soliditet. Administrasjonen har et godt forhold til bankforbindelse og den finansielle løfteevnen anses som god i tiden framover.

Finansiell risiko
Forvaltede borettslag og sameier har sine innskudd i Usbl gjennom kontosystem til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2023 på 2,1 milliarder kroner. Borettslagene og sameienes innskudd er sikret gjennom bankgaranti fra Nordea. Innskuddene sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruks setter grenser for hvor

stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente-, kreditt- og valutarisiko.

Plasseringsinstruksen revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2023 var fordelingen 65 % i obligasjonsfond, 11 % i aksjefond og 24 % i bank og pengemarkedsfond. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale, som gir en god spredning av risiko. Rente og kreditt risiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen. Usbl's policy for finansielle plasseringer er å investere i selskaper som overholder menneskerettigheter og arbeidstakers rettigheter, og som driver en miljømessig bærekraftig virksomhet.

Usbl's egne likvide midler utgjorde 155,6 millioner kroner, inkludert ubenyttet kassekreditt på 50 millioner kroner ved utgangen av 2023. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

Usbl konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse. Gjeldende interne retningslinjer tilsier at minimum 50 % av langsiktig gjeld skal ha fast rente.

Annen risiko

Usbl har vesentlig risiko tilknyttet bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til salgspriser og byggekostnader, samt fremdrift i reguleringsplaner og rammetillatelser.

Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men som oftest settes byggestart når 50 % av boligene er solgt.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og selskapets ledelse som dekker morselskapet og øvrige selskaper i konsernet, der eierinteressene er 50 % eller mer. Forsikringen dekker juridisk bistand og eventuelle økonomiske krav.

Fortsatt drift

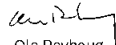
Uroligheter og konflikter i utlandet har sammen med økte råvarepriser hatt innvirkning på årsregnskapet for 2023. Usbl har likevel en solid finansiell stilling totalt sett, og derfor er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31. desember 2023.



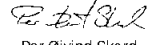
STYRETS BERETNING

Oslo, 21. mars 2024




Ole Revhaug
Styreleder

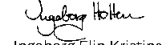



Per Øivind Skard
Nestleder

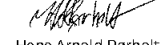



Vibecke Hverven
Styremedlem




Ingeborg Elin Kristina
Aass Holten
Styremedlem




Hans Arnold Rørholt
Styremedlem

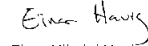



Lilly Røv
Styremedlem

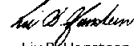



Maren Hofstad Dahl
Styremedlem




Einar Havig
Einar Nikolai Havig
Styremedlem




Liv B. Hansteen
Styremedlem




Marius Tunstad
Styremedlem




Johan Bruun
Adm.dir.



RESULTATREGNSKAP

UNDER BYGGING

NR. 15 MALERHAUGVEIEN

Oslo, Ensjø

86 leiligheter





RESULTATREGNSKAP

Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2023	2022	DRIFTSINNEKTER	NOTE	2023	2022
530 085	494 650	Driftsinntekter		962 324	902 554
530 085	494 650	Sum driftsinntekter	1,2	962 324	902 554
		DRIFTSKOSTNADER			
10 967	12 729	Varekjøp for videresalg		11 087	12 729
667	1 946	Kostnader i prosjekter	1	401 938	362 701
306 239	288 966	Personalkostnader	3	315 108	284 469
26 071	23 672	Avskrivninger og nedskrivninger	4	30 687	24 521
189 406	170 024	Øvrige driftskostnader	3	193 770	177 469
533 351	497 338	Sum driftskostnader		952 590	861 889
-3 266	-2 688	RESULTAT FØR FINANS		9 734	40 665
		FINANSPOSTER			
167 085	34 659	Øvrige finansinntekter	5	160 393	32 954
19 680	15 704	Resultat fra tilknyttede selskap	6	54 151	48 003
186 766	50 363	Sum finansinntekter		214 544	80 956
112 118	107 945	Finanskostnader	5	113 053	111 306
112 118	107 945	Sum finanskostnader		113 053	111 306
74 648	-57 582	Netto finansposter		101 491	-30 350
71 382	-60 270	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		111 225	10 315
-2 734	-2 512	Skattekostnad	7	-17 477	1 366
74 115	-57 758	ÅRETS RESULTAT		128 702	8 949
74 115	-57 758	Overføringer og disponeringer	8	128 702	8 949

Usbl Årsberetning 2023 21 •



BA_ANSEREGNSKAP

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2023	2022		NOTE	2023	2022
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		IMMATERIELLE EIENDELER			
16 437	7 360	Utsatt skattefordel	7	17 603	7 547
-	-	Ervervet kundemasse		7 145	-
16 437	7 360	Sum immaterielle eiendeler		24 747	7 547
		VARIGE DRIFTSMIDLER			
62 671	62 745	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		63 880	63 373
97 099	97 099	Tomter		97 712	107 439
714 506	501 431	Annen eiendom		823 003	508 535
874 276	661 276	Sum varige driftsmidler	4	984 595	679 347
		FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
401 185	682 014	Investering i datterselskap	6	-	-
191 721	178 665	Investering i øvrige aksjer og andeler	6	414 754	252 790
-	-	Pensjonsmidler	3	-	-
25 226	11 798	Langsiktig utlån og fordringer	10	13 605	11 798
618 133	872 477	Sum finansielle anleggsmidler		428 358	264 588
1 508 846	1 541 113	Sum anleggsmidler		1 437 701	951 482
		OMLØPSMIDLER			
212 543	185 681	Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 538 423	1 265 742
40 325	45 312	Kundefordringer		40 997	45 220
342 982	68 189	Fordring på konsernselskap	10	-	-
1 226	22 741	Andre kortsiktige fordringer		14 732	25 575
1 842 496	1 446 327	Kortsiktige finansinvesteringer		1 842 496	1 446 327
309 232	269 397	Kontanter og bankinnskudd	5	318 517	290 942
2 748 804	2 037 646	Sum omløpsmidler		3 755 164	3 073 805
4 257 651	3 578 745	SUM EIENDELER		5 192 865	4 025 288



BALANSEREGNSKAP

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2023	2022		NOTE	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
43 334	41 300	Andelskapital		43 334	41 300
43 334	41 300	Sum innskutt egenkapital		43 334	41 300
OPPTJENT EGENKAPITAL					
8 173	8 293	Bomiljøfond		8 173	8 293
895 638	827 084	Annen egenkapital		1 168 993	1 045 852
903 812	835 377	Sum opptjent egenkapital		1 177 166	1 054 145
947 146	876 677	Sum egenkapital	8	1 220 500	1 095 445
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
27 647	27 813	Pensjonsforpliktelser	3	27 647	27 813
74	-	Utsatt skatt	7	9 770	23 399
1 098 342	864 512	Rentebærende gjeld	11	1 583 450	969 512
1 126 063	892 325	Sum langsiktig gjeld		1 620 867	1 020 724
KORTSIKTIG GJELD					
21 406	17 572	Leverandørgjeld		58 770	50 052
3 093	2 649	Betalbare skatter	7	3 460	2 649
22 185	20 626	Skyldige offentlige avgifter		22 853	20 679
2 067 684	1 704 680	Gjeld til forvaltede selskap	12	2 067 684	1 704 680
6 819	2 218	Gjeld til selskap i samme konsern	13	-	-
63 254	62 000	Annen kortsiktig gjeld	13	198 732	131 059
2 184 441	1 809 744	Sum kortsiktig gjeld		2 351 498	1 909 118
3 310 504	2 702 069	Sum gjeld		3 972 365	2 929 842
4 257 651	3 578 745	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 192 865	4 025 288

Oslo, den 21. mars 2024

Ole Revhaug
Styreleder

Per Øivind Skard
Nestleder

Vibecke Hverven
Styremedlem

Liv B. Hansteen
Styremedlem

Hans Arnold Rørholt
Styremedlem

Lilly Røv
Styremedlem

Ingeborg Elin Kristina
Aass Holten
Styremedlem

Marius Tunstad
Styremedlem

Maren Hofstad Dahl
Styremedlem

Einar Nikolai Havig
Styremedlem

Johan Bruun
Adm.dir.



<0NTANTSTRØMOPPST...NG

INNFLYTTING

ST. HALVARDKVARTALET
Drammen sentrum

48 leiligheter





KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2023	2022		2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
71 382	-60 270	Resultat før skattekostnad	111 225	10 315
-2 327	-	Periodens betalte skatt	-2 327	-
6 899	249	Gevinst fra salg av varige driftsmidler og leiligheter	6 899	249
-19 680	-15 704	Resultat fra tilknyttet selskap	-54 151	-48 003
26 071	23 672	Ordinære avskrivninger	30 687	24 521
-26 862	-4 292	Endring i prosjekter	-272 681	-230 823
4 987	-4 540	Endring i kundefordringer	4 223	-10 724
3 834	-6 106	Endring i leverandørgjeld	8 718	-1 410
-3 071	73 529	Endring i andre tidsavgrensninger	98 634	105 861
61 233	6 539	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-68 774	-150 015
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-243 487	-16 067	Investering i varige driftsmidler og leiligheter	-350 893	-16 067
7 893	976	Innbetaling fra salg av varige driftsmidler	7 893	976
229 430	324 311	Innbetalinger fra investering i kortsiktige finansplasseringer	229 430	324 311
-545 015	-145 202	Utbetalinger til investering i kortsiktige finansplasseringer	-545 015	-145 202
267 667	-	Innbetalinger ved salg av investeringer i aksjer og andeler	-	-
-47 258	1 590	Utbetalinger ved kjøp av investeringer i aksjer og andeler	-141 510	-14 724
-270 192	-192 787	Endring i gjeld og fordringer med konsernselskap	-	-
-13 428	-9 202	Utbetalinger av utlån	-1 807	-9 202
-614 390	-36 381	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-801 901	140 092
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-98 370	0	Tilbakebetaling av langsiktig gjeld og byggelån	-153 370	0
332 200	32 567	Opptak av langsiktig gjeld og byggelån	692 458	27 213
363 004	74 756	Inn-/utbetalinger i gjeld til forvaltede selskap	363 004	74 756
2 035	1 873	Innbetaling av andelskapital	2 035	1 873
-5 876	-5 753	Utdeling fra bomiljøfondet	-5 876	-5 753
592 992	103 443	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	898 250	98 090
39 835	73 601	Netto endring i likvider i året	27 575	88 167
39 835	73 601	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	27 575	88 167
269 397	195 795	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	290 942	202 775
309 232	269 397	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	318 517	290 942

Usbl Årsberetning 2023 25 •



NOTER

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSOMRÅDE

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag nærmere 120 000 medlemmer og forvalter om lag 1 900 borettslag, sameier og øvrige boligselskap over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer i Oslo, Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nittedal, Sandefjord og Ski.

KONSERNREGNSKAP

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemte innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Merverdi vedrørende eiendommer anskaffet for prosjektutvikling, avskrives i takt med fremskridelse av prosjektet.

Interne mellomværende, interngvinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interngevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstilling og salg ut av konsernet. Skatt på interngjeld hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsernet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klargjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger 15 000 kroner. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelets levetid.

FINANSINVESTERINGER

Noterte papirer i handelsporteføljen vurderes til markedsverdi ved balanseårets slutt.

VIRKSOMHETSSAMMENSLUTNING, OPPKJØP OG SALG

Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Også øvrige fusjoner mellom konsernselskaper gjennomføres til konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper tillegges merverdier tomt eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

Boligbyggelaget Usbl har i 2023 gjennomført en fusjon hvor datterselskapene Grefsenveien 44 AS er innfusjonert i mor. Fusjonen er gjennomført som en vederlagsfri mor-datter fusjon. Regnskapsmessig virkning for fusjonen er fra juni 2023. Fusjonen regnskapsføres som regnskapsmessig kontinuitet. Dette innebærer at regnskapsmessige bokførte verdier i det innfusjonerte selskapet sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser videreføres i mor sin balanse. Fusjonen gjennomføres skattemessig virkning fra det tidspunkt fusjonen er selskapsrettslig inntrådt i henhold til aksjeloven § 13-16. Fusjonen er gjennomført etter reglene om skattemessig kontinuitet.

Boligbyggelaget Usbl har i 2023 solgt de fire heleide datterselskaper Nye Torshovbygg AS, Frysjaveien 33 C AS, Glynitveien 39 AS og Strandvegen Boligpark AS til datterselskapet Usbl Utbygging AS.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

PENSJONER

Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonsordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimataavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid i den grad de overstiger ti prosent av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene. Arbeidsgiveravgift på underfinansierte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger tilsvarer årets bokførte kostnad innbetalt premie.

INNTEKTER

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

SKATT

Skattene kostnadsføres i all hovedsak når de påløper, dog er det noen unntak beskrevet under. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes ved å bruke nominell skattesats lik 22 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjektomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultatskatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

ANLEGGSKONTRAKTER

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Løpende regning beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total-kostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revideres løpende. Inntektsdelen i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på identifiseringstidspunktet.

Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

Etter gjennomført 1-års erfaring avsettes det 2 promille i garanti-kostnader utover kjente reklamasjoner. Kostnader som kommer påfølgende år reduserer avsetningen i påfølgende 5-års periode og inntektsfører eventuell restavsetning.

AKSJER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAP OG KONSERN

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

Følgende lag og datterselskaper er innarbeidet i konsernet (eierandel i %):

Usbl Utbygging AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Malerhaugveien 15 Borettslag	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Soria Hage Borettslag	100 %
Frysjaveien 33 C AS	100 %
Glynitveien 39 AS	100 %
Strandvegen Boligpark AS	100 %
Sameiet Grønnegata 55 AS	100 %
Boalliansen AS	100 %
Boalliansen Forvaltning AS	100 %
Digiconcept AS	100 %
Fløtninga 6 AS	100 %



NOTER

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden (eierandel i %):

Tunveien Eiendom AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	50 %
Atlas Industri AS	50 %
The Point AS	50 %
Lundenåsen Utbygging AS	50 %
Stokke Utbygging AS	50 %
Hageveien 1 Eiendom AS	50 %
Elvegata Utvikling AS	50 %
UV114 Utvikling AS	50 %
Klare Finans AS	33 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Lørenvangen Utbygging AS / KS	30 % / 27 %

OFFENTLIGE TILSKUDD

Konsernet har ikke mottatt tilskudd til byggeprosjekter og utleievirksomhet. Normalt er det knyttet betingelser til disse tilskuddene enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen benyttes eller leies ut til spesielle formål. Dersom Usbl konsernet anser det som sannsynlig at betingelsene ved tilskuddet blir oppfylt blir det foretatt en vurdering om tilskuddet skal klassifiseres som gjeld eller en reduksjon i anskaffelseskost for eiendommen. Ved avskrivbare eiendeler blir tilskudd ført som gjeld. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Kontantstrømsoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

NOTE 2: DRIFTSINNTEKTER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Leieinntekter	96 095	86 285	105 288	93 933
Medlemskontingenter	28 738	29 247	27 274	29 247
Forretningsførerhonorar	144 967	136 936	142 883	136 591
Inntekter i prosjekter	-	-	425 999	410 454
Annen boligomsetning	50 094	48 261	54 015	48 261
Øvrige honorarinntekter	167 279	155 543	166 921	155 543
Gevinst ved salg av eiendeler	8 763	40	8 763	8 548
Øvrige driftsinntekter	34 149	38 337	31 180	19 976
Sum	530 085	494 650	962 324	902 554

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge. Som følge av overtagelse og innfusjoneringen av datterselskapene Grefsenveien 44 AS i morselskapet Boligbyggelaget Usbl økte husleieinntektene fra 2022 til 2023.

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER, PENSJON OG ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER 1/2

(tall i hele tusen)

Personalkostnader	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Lønn	233 286	219 770	239 929	220 001
Arbeidsgiveravgift	36 803	34 277	37 872	34 310
Pensjonskostnader	17 908	15 928	18 307	15 928
Andre ytelser	18 242	18 990	19 000	16 650
Sum	306 239	288 966	315 108	286 888

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2023 var 358 mot 328 i 2022.

Ytelse til ledende personer

	2023	2022
Lønn til administrerende direktør	2 972	3 367
Pensjonskostnader for administrerende direktør	94	89
Andre ytelser til administrerende direktør	116	114
Styret i Usbl	1 767	1 708
Valgkomitéen og representantskapet i Usbl	433	446

Administrerende direktør har avtale om resultatlønn. Utover dette er det ikke spesielle sluttavtaler, opsjoner eller bonusavtaler med styret i Usbl eller administrerende direktør. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til administrerende direktør, ansatte, medlemmer av styre, valgkomité og representantskap.



NOTER

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER, PENSJON OG ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER 2/2

PENSJON OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuariemessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. De ytelsesbaserte pensjonsordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opp-tjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De sikrede kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondoppbygging organisert i Storebrand.

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 339 personer for morselskapet og konsernet ved utgangen av 2023. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

	2023	2022
(tall i hele tusen)		
Innskuddspensjon	15 025	13 323
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	981	1 047
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	733	480
Resultatført actuarielt tap/gevinst	212	1 261
Forvaltningskostnader	206	168
Administrasjonskostnader	30	28
Netto pensjonskostnad	2 161	2 984
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-34 536	-33 090
Ikke resultatført actuarielt tap/gevinst	6 889	5 278
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse*	-27 647	-27 813

* hvorav pensjonsmidler vises som finansielle anleggsmidler, mens forpliktelser vises som langsiktig gjeld i balansen

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,1 %	3 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,8 %	4,7 %
Forventet lønnsøkning	3,5 %	3,5 %
Forventet G-regulering	3,5 %	3,25 %
Forventet regulering løpende pensjon	1,8 %	1,5 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør 937 575 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 1 730 036 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 46 398 kroner etter mva-fradrag for morselskapet og 246 398 for konsernet.

LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	11 081	2030
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	728	2023
Glynitveien 30, Ski (Høegh Eiendomsselskap AS)	628	2028
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 216	2025
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	651	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	1 064	2024



NOTER

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost for morselskapet 01.01.23	125 568	97 099	593 202	815 869
Anskaffelseskost i innfusjonerte selskaper	-	-	198 328	198 328
Anskaffelseskost totalt 01.01.23	125 568	97 099	791 530	1 014 197
Tilgang 2023	27 942	-	17 217	45 159
Avgang 2023	(8 225)	-	(753)	(8 978)
Anskaffelseskost 31.12.23	145 285	97 099	807 994	1 050 379
Akkumulerte avskrivninger for morselskapet 01.01.23	66 243	-	91 772	183 482
Akkumulerte avskrivninger i innfusjonerte selskaper	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 01.01.23	66 243	-	91 772	158 015
Avskrivning 2023	24 353	-	1 718	26 071
Avgang 2023	(7 984)	-	-	(7 984)
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	82 612	-	93 490	176 102
BOKFØRT VERDI 31.12.23	62 673	97 099	714 505	874 276

Som følge av innfusjoneringen av datterselskapet Grefsenveien 44 AS økte driftsmidler fra 2022 til 2023. De innfusjonerte driftsmidlene er lagt til anskaffelseskost 01.01.2023.

Usbl konsern	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost 01.01.23	155 083	93 474	648 825	897 382
Anskaffelseskost i innfusjonerte selskaper	-	-	198 328	198 328
Ordinære tilganger i 2023	27 942	-	-	27 942
Tilganger som følge av oppkjøp av selskaper	3 267	4 238	117 117	124 623
Avgang 2023	(8 225)	-	(753)	(8 978)
Anskaffelseskost 31.12.23	178 067	97 712	963 518	1 239 297
Akkumulerte avskrivninger 01.01.23	91 710	-	140 289	231 999
Avskrivning 2023	28 698	-	1 989	30 687
Avgang 2023	(7 984)	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	112 423	-	142 278	254 701
BOKFØRT VERDI 31.12.23	65 644	97 712	821 239	984 595

Grunnet en feilklassifisering av anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger fra 2022, er disse korrigert slik at de nå samsvarer med konsernets faktiske anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger per 01.01.2023.

Økonomisk levetid	3 - 5 år	10 - 30 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært

Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2023 verken for morselskap eller konsern.



NOTER

NOTE 5: FINANSINVESTINGER OG BANKINNSKUDD

(tall i hele tusen)

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

Usbl morselskap	Bokført 2023	Bokført 2022	Kostpris 2023	Kostpris 2022
Pengemarkedsfond	250 598	145 355	256 768	147 307
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 359 240	1 104 767	1 361 798	1 155 678
Aksje- og hedgefond	232 657	196 205	113 995	113 987
Sum finansinvesteringer	1 842 495	1 446 327	1 732 561	1 416 972

	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Bankkonti	309 232	269 397	318 517	290 942
Sum bankinnskudd	309 232	269 397	318 517	290 942

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

(tall i hele tusen)

Porteføljens resultatførte verdiendring	2023	2022
Urealiserte gevinster	77 785	409
Urealiserte tap	3 783	55 665
Resultat	74 002	-55 256

Obligasjoner Norge er 100 % i børsnoterte papirer. Periodens avkastning tilsvarer endring i bokført verdi.

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER

(tall i hele tusen)

	Forret- nings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2022
Datterselskap eiet av morselskapet						
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	365 777	640 807	-24 122
Sameiet Grønnegata 55 AS	Oslo	2023	100 %	19 909	657	-3 036
Boalliansen AS	Oslo	2023	100 %	8 818	2 603	-502
Boalliansen Forvaltning AS	Oslo	2023	100 %	6 681	2 008	20
Digiconcept AS	Oslo	2023	100 %	-	3 004	-777
Morselskapets totale investering i datterselskap				401 185	649 079	-28 418

Øvrige konsernselskaper

Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	44 676	12 074	837
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	130 000	129 795	-763
Frysjaveien 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 494	6 204	914
Glynitveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	170 159	129 572	156
Fløtninga 6 AS	Oslo	2023	100 %	4 913	-1 171	121
Strandvegen Boligpark AS	Oslo	2023	100 %	24 442	13 023	-1 332
Soria Hage Borettslag	Oslo	2020	100 %	280	280	0
Malerhaugveien 15 Borettslag	Oslo	2019	100 %	430	430	0
Totalt for alle konsernselskaper				808 579	939 286	-28 485



NOTER

	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egen- kapital
Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	101 164	10 467	0	111 631	196 760
Elvegaten Utvikling AS	Drammen	50 %	100	100	-10	0	90	172
Klare Finans AS	Bodø	33 %	37 686	50 090	8 390	6 427	64 907	118 749
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %	616	234	-24	0	210	-531
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap					18 823		176 838	315 150
Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Vardenbakken 99 AS (avviklet 2023)	Oslo	50 %		372	21	-372	21	
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	5 891	947	-92		855	2 284
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	2 100	36 068	35 329	0	71 397	115 456
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	30 %	15 529	7 952	0	0	7 952	180 519
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Oslo	50 %	5 965	5 965	-208	15 990	21 747	22 456
Hageveien 1 Eiendom AS	Oslo	50 %	13 083	13 083	0	3 865	16 948	8 685
The Point AS	Oslo	50 %	1 796	1 796	-313	0	1 483	-8 703
Lundenåsen Utbygging AS og Stokke Utbygging AS	Sandefjord	50 %	42 000	0	-266	42 000	41 734	399
UV114 Utvikling AS	Oslo	50 %	15	0	0	52 070	52 070	
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap					34 471		214 207	
Øvrige selskap								
BBL Datakompetanse AS	Oslo	18 %					14 767	
Øvrige selskaper							116	
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler							14 883	
Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %					7 128	
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %					1 365	
Sum for konsernets investering i øvrige aksjer og andeler							8 493	

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten, dog er de for morselskapet som følger:

	(tall i hele tusen)	
	2023	2022
Salg av tjenester til datterselskap	6 961	20 402
Renteinntekter fra datterselskap	5 057	416
Rentekostnad fra datterselskap	2 493	731



NOTER

NOTE 7: SKATT	(tall i hele tusen)		
Usbl morselskap	2023	2022	
Resultat før skatter	71 382	-60 270	
Endring i midlertidige forskjeller	11 079	-1 646	
Ikke fradragsberettigete kostnader	1 286	634	
Permanente forskjeller	-113 857	39 356	
Skattepliktig inntekt	-30 110	-21 916	
Herav 22 % betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skattefordel	-9 078	-4 460	
Formueskatt	6 344	2 649	
For lite avsatt skatt tidligere år	-	-701	
Skattekostnad	-2 734	-2 512	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	-2 734	-2 512	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	15 704	-13 259	
Avvik	-18 438	10 747	
Avviket forklares med:			
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-701	
Skatt på permanente forskjeller eksklusive konsernbidrag	-24 766	8 798	
Formuesskatt	6 344	2 649	
Andre forskjeller	-16	-	
Sum forklaring	-18 438	10 747	
Midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-32 740	-21 062	11 678
Varelager	13 645	9 702	-3 943
Fordringer	-2 558	-1 754	804
Gevinst og tapskonto	26 818	33 522	6 704
Netto pensjon	-27 647	-27 813	-166
Regnskapsmessige avsetninger	-3 500	-7 500	-4 000
Sum midlertidige forskjeller	-25 982	-14 905	11 079
Fremførbart skattemessig underskudd	-48 365	-18 182	30 183
Sum netto negative forskjeller	-74 347	-33 087	41 262
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-74 347	-33 087	41 262
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-74 347	-33 087	41 262
Utsatt skattefordel	-16 356	-7 279	-9 077
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			-9 077



NOTER

	(tall i hele tusen)		
Usbl konsern	2023	2022	
Resultat før skatter	111 225	10 315	
Endring midlertidige forskjeller	6 887	-53 448	
Ikke fradragsberettigete kostnader	1 286	634	
Permanente forskjeller	-147 108	-7 066	
Benyttet fremførbart underskudd	-7 979	-	
Sum grunnlag for betalbar skatt	-35 689	-49 565	
Betalbar skatt (22 %)	422	-	
Endring i netto utsatt skattefordel	-24 244	3 190	
Formueskatt for morselskapet	6 344	2 649	
Andre endringer	-	-4 474	
Skattekostnad	-17 477	1 365	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	-17 477	1 366	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	24 469	2 269	
Avvik	-41 947	-903	
Avviket forklares med:			
Skatt på permanente forskjeller eksklusive konsernbidrag	-32 081	-1 415	
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-1 755	-	
Formueskatt i Boligbyggelaget Usbl	6 344	2 649	
For nye/lite avsatt skatt tidligere år	-	701	
Ikke realisert prosjektresultater for konsernet	-14 767	-2 240	
Andre forskjeller	313	-598	
Sum forklaring	-41 947	-903	
Midlertidige forskjeller	2023	2022	Endring
Driftsmidler	-44 977	-34 249	10 728
Varelager	224 713	217 398	-7 315
Fordringer	-3 648	-2 774	874
Gevinst og tapskonto	26 121	32 646	6 525
Netto pensjon	-27 647	-27 812	-165
Regnskapsmessige avsetninger	-9 799	-13 563	-3 765
Fremførbart skattemessig underskudd	-162 186	-50 898	111 288
Mottatt konsernbidrag	11 077	-	-11 077
Sum midlertidige forskjeller	13 653	120 747	107 094
Grunnlag for utsatt skatt per 31.12	13 653	120 747	107 094
Forskjell som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-53 306	-52 808	498
Grunnlag for utsatt skatt per 31.12	-39 653	67 939	498
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	-8 724	14 947	23 670
Andre forskjeller	1 260	190	-1 070
Utsatt skatt 22 %	-7 463	15 138	22 600
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			22 600



NOTER

NOTE 8: EGENKAPITAL OG FORTSATT DRIFT

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2022	41 300	8 293	827 083	876 677
Årets resultat	-	-	74 115	74 115
Avsetning til bomiljøfondet	-	5 561	(5 561)	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	(5 680)	-	(5 680)
Ny andelskapital	2 035	-	-	2 035
Egenkapital 31. desember 2023	43 334	8 173	895 638	947 146

Usbl konsern	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2022	41 300	8 293	1 045 852	1 095 445
Årets resultat	-	-	128 702	128 702
Avsetning til bomiljøfondet	-	5 561	(5 561)	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-5 680	-	-5 680
Ny andelskapital	2 035	-	-	2 035
Egenkapital 31. desember 2023	43 334	8 173	1 168 993	1 220 500

NOTE 9: LEILIGHETER OG PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Tomter og eiendomsprosjekter under oppføring	212 543	185 681	1 538 423	1 265 742
Sum	212 543	185 681	1 538 423	1 265 742

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 Anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader.

NOTE 10: UTLÅN OG FORDRINGER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
Strandvegen Boligpark AS	20 814	9 075	-	9 075
Elvegata Utvikling AS	1 800	1 704	1 800	1 704
Edholmen Fritid AS	1 051	1 018	1 051	1 018
The Point AS	1 560	-	1 560	-
Lundenåsen utbygging AS	-	-	4 334	-
Stokke Eiendom AS	-	-	4 859	-
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	25 226	11 798	13 605	11 798
Kortsiktige fordringer konsern	342 982	68 169	-	-
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	368 208	79 967	13 605	2 596

NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

Lånetype	Usbl 31.12.2023 Restgjeld	Usbl herav forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2022 Restgjeld	Konsern 31.12.2023 Restgjeld	Konsern herav forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2022 Restgjeld
Pantelån	729 155	-	397 733	813 855	131 000	502 733
Lån i Husbanken	147 639	82 636	174 286	147 639	82 636	174 286
Annen langsiktig gjeld	221 548	-	292 493	621 956	-	292 493
Sum	1 098 342	82 636	864 512	1 583 450	213 636	969 512

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serielån med flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler med pålydende 410 millioner kroner med gjenstående løpetid fra 2 til 9 år. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 651,9 millioner kroner.



NOTER

NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER		(tall i hele tusen)	
Usbl morselskap	2023	2022	
Boligselskapers skattetreksmidler	2 940	3 338	
Øvrig innskudd fra boligselskaper	2 067 684	1 704 680	
Gjeld til forvaltede selskap	2 070 623	1 708 018	

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelser. Innskudd er sikret ved bankgaranti. Bankgarantien er gitt med sikkerhet i konsernets bankinnskudd og deler av verdipapirporteføljen.

NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD		(tall i hele tusen)		
	Usbl 2023	Usbl 2022	Konsern 2023	Konsern 2022
Gjeld til konsernselskap	6 819	2 218	-	-
Annen kortsiktig gjeld	63 254	62 000	198 732	131 059
Sum annen gjeld	70 073	64 217	198 732	131 059

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til oppgjør for tomter, selskaps- og eiendomskjøp, feriepenger, provisjoner og bonus samt påløpte kostnader. Utover dette, kan hverken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelser som ikke er bokført.

NOTE 14: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Morselskapet har en ubenyttet kassekreditt på 50 millioner kroner, samt en trekkefasilitet på 500 millioner kroner, hvorav 212 millioner kroner er trukket. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for 2,4 milliarder kroner hvorav 2,2 milliarder kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 3,7 milliarder kroner. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på 114 millioner kroner, hvorav 35 millioner kroner er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl.



INNFLYTTING

SØRBY
Sandefjord

18 leiligheter





INNFLYTTING

MARITOPPEN

Sandefjord

8 rekkehus





REVISORS BERETNING



Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Usbl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Usbl, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 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 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 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.

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. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 bolbyggelagets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor



VERKSOMHETSBEREKNING OG VERDIBIDRAG

UNDER BYGGING

SORIA HAGE

Oslo, Torshov

45 leiligheter





Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag

Usbl har kapitalbase til å videreutvikle og styrke organisasjonen ytterligere i årene som kommer. Usbl etterstreber å levere god vekst og lønnsomhet, og har høyt fokus på digitalisering og bærekraft. Gjennom god samhandling, økt kundeinnsikt og en forbedringskultur som drives frem av «beste praksis» i alt vi gjør, skal Usbl nå sine mål.

Usbl som samvirkeforetak Usbl er et samvirkeforetak og har som formål å bygge og forvalte boliger til fordel for våre medlemmer. Lov om boligbyggelag regulerer sentrale deler av virksomheten til Usbl, sammen med en rekke andre lover knyttet til deler av virksomheten.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl, og ikke økonomisk gevinst for noen eiere. Usbl er ikke til salgs og kan ikke bli kjøpt opp. Verdier som skapes, blir værende i organisasjonen og bidrar til å styrke vår konkurransevne og utvikling.

Likevel er lønnsomhet viktig for Usbl. Lønnsomhet gir et fundament for god drift, for at vi kan fortsette å bygge nye boliger til våre medlemmer og for å utvikle tjenester til våre kunder. I et marked med økende konkurranse innenfor alle våre virksomhetsområder, må vi være i forkant av utviklingen og være innovative til beste for våre ansatte, medlemmer og kunder.

ORGANISASJONEN

Bolig- og Prosjektutvikling Bolig- og Prosjektutvikling er organisert i tre tjenesteområder; Akkvisisjon, Boligutvikling og Prosjekt. Vår nybyggervirksomhet er i all hovedsak basert på bygging av boligblokker og rekkehus i ulike varianter i delte- og totalentrepriser. Prosjektene søkes organisert som borettslag tilknyttet Usbl, men vi bygger også sameier med eierseksjoner. I Usbl's prosjektportefølje inngår både prosjekter vi har alene, og prosjekter vi utvikler og bygger sammen med andre. Usbl bygger over det meste av Østlandet, primært på steder vi er lokalisert.

Prosjektstyringen skjer hovedsakelig fra våre kontorer i Oslo og Vestfold, men vi har også prosjektaktiviteter på Lillehammer. Prosjektstyringen skjer i henhold til Usbl's prosjekthåndbok for nye boliger, som inneholder retningslinjer for blant annet rapportering, rutiner og avtaleverk.

Usbl Prosjekt tilbyr teknisk rådgivning, noe som i hovedsak omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder. Våre prosjektledere kan bistå i alle typer vedlikeholds- eller utbyggingsprosjekter og har lang erfaring. Prosjektlederne er til stede på alle våre kontorer og ivaretar også den lokale forankringen med nærhet til kundene vi skal betjene. Denne bistanden benyttes også i vår egen nybyggervirksomhet.

Kunde og Marked Kunde og Marked består av ulike avdelinger og representerer i stor grad Usbl's kundefront. Enheten består av regionledere, teamledere og kundeansvarlige som har et totalansvar for selskapets vekstmål på tvers av Usbl's produkter og tjenester. En vesentlig leveranse som styres fra Kunde og Marked er tjenesten forretningsførsel, som innebærer administrativ og økonomisk rådgivning og bistand til styrer i boligselskap som forvaltes av Usbl. I tillegg består Kunde og Marked av selskapets markedsavdeling, nyboligkunde og kundesenter. Markedsavdelingen har ansvar for alle markedsaktiviteter på tvers av Usbl's tjenesteområder, og er en viktig bidragsyter til at Usbl fremstår enhetlig på tvers av selskapet. Nyboligkunde har ansvar for salg av alle boligprosjekt som Usbl utvikler og kundesenteret håndterer alle henvendelser til Usbl i førstelinj.

Enhetens viktigste fokus er å sikre økt vekst og kundetilfredshet. Det er stort fokus på kurs og opplæring både internt og for våre kunder, gode rutiner og prosesser for å sikre kvalitet i kundeleveransen, samt å i enda større grad tilby relevante og verdiskapende produkter og tjenester til de ulike kundegruppene i Usbl.

Eiendomsdrift og Serviceleveranser Eiendomsdrift og Serviceleveranser leverer utleie og forvaltning av bolig og næringseiendom som eies av Usbl, vaktmester- og håndver-



VIKTSOMHETSBEKREFFELSE OG VERDIBIDRAG

kertjenester, samt regnskaps- og eierskiftetjenester til borettslag og sameier. I tillegg har Eiendomsdrift og Serviceleveranser et særskilt ansvar for prosessforbedringer i hele Usbl gjennom digitale effektiviseringer og robotiseringer.

Utleieboligene til Usbl Eiendom er et godt tilbud til medlemmer i etableringsfasen, eller til andre som ønsker å leie bolig i en periode. De fleste av disse utleieboligene ligger sentralt i Oslo og i nærliggende områder. Foruten utleie og forvaltning av boligene, forvalter Usbl Eiendom næringslokaler tilknyttet utleieboligene, samt næringslokaler som på sikt skal transformeres til boligprosjekter.

Usbl Boservice utfører både store og små vaktmester- og håndverktjenester. I samarbeid med et solid nettverk av fagfolk fra ulike bransjer, tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra våtromsrehabilitering, takarbeider, oppussing, utskifting av dører og vinduer, plenklipping, gartnertjenester, snøbrøyting, avfallshåndtering, garasjeerhold, ettersyn av tekniske installasjoner som vann-, brann- og ventilasjonsanlegg eller andre tjenester boligselskapene har behov for i hverdagen. Vi har vaktmesteravdelinger i alle geografiske regioner utenom Innlandet.

Regnskapsførsel er en sentral leveranse i forretningsførselen av borettslag og sameier. Regnskapsavdelingen i Usbl kontrollerer, bokfører og rapporterer regnskap for våre 1 800 kunder ved utgangen av året, og i 2021 utgjorde den totale pengestrømmen som ble regnskapsført 8 milliarder kroner. Regnskapsavdelingen behandler 1 800 lån på totalt 13,5 milliarder kroner. Regnskapsavdelingen har i flere år jobbet med prosessoptimalisering og automatisering. Avdelingen har mange robotiserte prosesser og flere API-er med eksterne aktører. Det vil også fremover jobbes med optimalisering og effektivisering.

Eierskifteavdelingen i Usbl håndterer alle eierskifter for de 75 160

forvaltede boligene. Totalt ble det gjennomført 5 948 eierskifter i 2022, som er en reduksjon på 7 % fra 2021. Av disse eierskiftene ble 15 % tatt på forkjøpsrett av Usbl's medlemmer, en reduksjon på 5 % fra 2021.

Kommersiell Utvikling
Kommersiell Utvikling har ansvaret for kommersielle avtaler og partnerskap på tvers av selskapet, medlemsprogrammet og Usbl sitt digitale kundegrensesnitt og arbeidet rundt bærekraft.

Enheten skal utvikle et attraktivt medlemsprogram og implementere nye tjenester og produkter for styret og beboere i Usbl forvaltede boligselskaper og medlemmer. Enheten har også ansvar for utvikling av Usbl sitt digitale kundegrensesnitt og sørge for at det støtter resten av selskapet og kundene best mulig.

Som medlemsorganisasjon er fordelene vi kan gi våre medlemmer vesentlige. Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen. Forkjøpsretten kan benyttes over det sentrale Østlandet. Som følge av samarbeidet med andre boligbyggelag i de større byene i Norge, kan våre medlemmer også benytte forkjøpsrett til over 98 000 boliger i Stavanger/Sandnes, Sørlandet, Bergen og omegn, Trondheim og omegn, Bodø og Tromsø/Harstad.

Usbl har mange medlemsfordeler som våre medlemmer kan benytte. De fleste medlemstilbudene er på ulike måter knyttet til hus og hjem. Usbl har fremforhandlet gode avtaler til sine medlemmer på tjenester på blant annet strøm, forsikring, banktjenester, og eiendomsmegling. I tillegg har Usbl flere medlemsfordeler relatert til kultur, og vi samarbeider med flere aktører innen sektoren. For eksempel har Usbl samarbeidet med Oslo Jazzfestival og har siden 2017 delt ut prisen «Usbl Jazztalent» som skal gå til en ung musiker i oppstartsfasen av sin karriere. Usbl har spesielt fokus på delingstjenester og andre produkter som forenkler hverdagen til våre med-

lemmer, styrer og beboere.

Stabsområdene
Stabene er i all hovedsak lokalisert i Oslo. Økonomi og IKT er samlet under felles ledelse. Vår mest sentrale IKT-leverandør er BBL Pivotal som Usbl eier sammen med de andre boligbyggelagene i Norge. BBL Pivotal leverer Hårfagrekonseptet, som er et komplett forvaltningssystem spesielt tilpasset boligbyggelag.

HR og administrasjon jobber sammen med organisasjonen som støtte innen et bredt spekter oppgaver, inkludert lederstøtte, rekruttering og kompetanseutvikling.

Advokatkontoret har spesialkompetanse innenfor bolig- og eiendomsrett, og har bred erfaring fra både privat og offentlig sektor. Avdelingen yter primært bistand til egen organisasjon og styrene hos forvaltningskunder av Usbl.

USBL'S VERDIBIDRAG

Usbl er en organisasjon som har som mål å gjøre hverdagen enklere for våre kunder og medlemmer gjennom å tilby en helhetlig boopplevelse. Usbl's medarbeidere skal gi kunder og medlemmer en rask og profesjonell behandling. Usbl har engasjerte medarbeidere som bryr seg om kundene og tar dem på alvor. Alle som kommer i kontakt med Usbl skal merke at de blir ivaretatt på en god og profesjonell måte.

Det er av stor verdi at Usbl har nærhet til kundene. Innenfor noen av våre virksomhetsområder vil fysisk nærhet være av vesentlig betydning. Dette gjelder spesielt for Usbl's vaktmester- og håndverktjenester. Men også innenfor flere av våre virksomhetsområder opplever vi at mange kunder ønsker geografisk nærhet.

Som en kompetansebedrift er kunnskap helt vesentlig for oss. Kunnskap om alle sider av virksomheten er en forutsetning for at våre kunder skal oppleve Usbl som en profesjonell leverandør som leverer



gode tjenester til kundene. Utviklingen innenfor nettbaserte tjenester går fort og mange av Usbl's leveranser skjer via egne portalløsninger. Denne utviklingen vil fortsette og Usbl ser det som helt sentralt at organisasjonen til enhver tid kan tilby det beste av slike tjenester.

Klima og miljø
Utfordringer knyttet til klima er vårt felles ansvar. Usbl jobber videre med den nødvendige omstillingen og det grønne skiftet. Ved bruk av teknologi, kompetanse og erfaring vil Usbl bidra til å redusere energiforbruket med tiltak ved rehabiliteringsprosjekter og nybyggprosjekter.

I 2021 signerte Usbl ytterligere ti strakstiltak for bærekraftig omstilling i bygg- og eiendomssektoren innen 2050. Usbl har sluttet seg til Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse sitt veikart mot 2050, og forpliktet seg til de første ti strakstiltakene allerede i 2019. Det gir konkrete og gjennomførbare delmål for Usbl og resten av bransjen. Usbl er medlem av Grønn Byggallianse og har tilsluttet seg veilederne fra Bygg 21 for effektiv og forutsigbarhet i boligutvikling, med ønske om å være med på å løfte bransjen samlet.

Usbl har vedtatt at alle nybyggprosjekter skal være Paris Proof-sertifisert og ha klimaregnskap. Dette skal bidra til å redusere klimagassutslipp med 55 prosent innen 2030, med en etappe på 20 prosent reduksjon innen 2025. Usbl har nå tre boligprosjekter registrert som BREEAM-NOR-prosjekter under prosjektering/bygging. BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. BREEAM-sertifikatet er beviset på høyere kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging, til bruk og oppussing. Arbeidet fortsetter med å bygge klimanøytrale boliger. For etablert bebyggelse vil Usbl arbeide for at drift, fremtidige vedlikehold og utbedringsarbeid, skjer på en måte som i størst mulig grad er kli-

manøytral. Alle Usbl's kontorer er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Sosial bærekraft er også satsingsområde for Usbl. I 2022 leverte vi flere prosjekter med finansieringskonseptet Leie til Eie og vi vil fortsette å fokusere på gode kjøpsmodeller som vil gjøre det lettere for de som ønsker det å eie sin egen bolig. Vi fortsetter vårt samarbeid med BUA, som er en nasjonal ideell organisasjon som skal gjøre det enklere for barn og unge å prøve flere og mer varierte aktiviteter, uten å øke forbruket. BUA-nettverket består av mer enn 200 utstyrssentraler over hele landet, som låner ut utstyr til sport-, lek- og friluftsliv helt gratis. I 2022 lånte BUA-nettverket ut cirka 480 000 ski, skøyter, telt med mer og er en viktig bidragsyter til inkludering, bedre folkehelse og redusert forbruk.

I årene fremover vil det bli lagt ytterligere vekt på å arbeide mot å bygge klimanøytrale og bærekraftige boliger. For etablert bebyggelse vil Usbl arbeide for at drift, fremtidige vedlikehold og utbedringsarbeid, skjer på en måte som i størst mulig grad er klimanøytral.

Usbl som boligforvalter – bidra til gode bomiljøer og ivareta bygningsmassen
Boligforvaltning har to sentrale tjenesteområder. Den administrative delen er vesentlig for beboernes opplevelse av trygghet. Trygghet for at boligselskapet har orden på økonomien og at alle som bor i boligselskapet oppfyller sine forpliktelser i forhold til fellesskapet. Usbl skal også legge til rette for gode finansieringsmodeller, som medvirker til at beboerne kan planlegge sin egen økonomi og kjenne til hvilke kostnader som kommer i fremtiden.

Som boligforvalter er det helt vesentlig å kunne tilby tjenester som bidrar til godt vedlikehold av boligmassen. Et godt vedlikehold bidrar til at levetiden for boligene forlenges og at det har en positiv effekt på det ytre miljøet. Reduksjon av energiforbruk og tiltak for

å gjøre boligene mer klimavennlige, vil ofte være resultatet av større vedlikeholdsprosjekter. Initiativ innen bærekraft vil bli enda viktigere i årene som kommer.

Våre tjenester knyttet til boligselskapenes daglige drift er en viktig forutsetning for god trivsel. Vaktmester- og håndverkertjenester levert til boligselskapene gir trygghet for at det ytre miljø fremstår slik beboerne ønsker. Dette vil ofte være en forutsetning for å ha gode bomiljøer.

Usbl som boligbygger – bidra til en god boligutvikling for medlemmer og samfunnet ellers
Usbl bygger boliger som tilbys våre medlemmer, men også andre som ikke er medlemmer. Denne delen av vår virksomhet har en viktig samfunnsmessig betydning. I en tid da etterspørselen etter nye boliger er begrenset grunnet økte byggekostnader og usikkerhet i privatøkonomien for mange, utvikler Usbl mange prosjekter. På denne måten kan boligprosjektene raskt tas på markedet når etterspørselen tar seg opp.

Kombinasjonen av å være boligbygger og boligforvalter gjør at Usbl er der for våre beboere i hele livssyklusen. Vi «løper» ikke fra vårt ansvar som boligbygger. Usbl blir med boligselskapene og beboere fra innflytting og inn i fremtiden. Vårt mål er å ha et langt og stabilt kundeforhold.

Usbl er en seriøs boligbygger som alltid forholder seg til gjeldende regelverk. Vi skal legge til rette for gode bomiljøer og en klimavennlig boligutvikling. Usbl skal ha samarbeidspartnere som er seriøse og har høy etisk standard.

Usbl's Bomiljøfond
Usbl har i mange år hatt et eget bomiljøfond og fondet er en viktig del av Usbl sin bærekraftstrategi. Bomiljøfondet er en mulighet for våre forvaltede boligselskaper til å søke om midler til bomiljø og klimatiltak i eget boligselskap. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, eller som ledd i



VIKSOMHETSBEKREFFELSE OG VERDIBIDRAG

løpende vedlikehold eller oppgradering. Usbl mottar mange søknader, og interessen har vært økende de senere årene og i 2022 mottok fondet 229 søknader. For 2023 er det bevilget 5 561 000 kroner til bomiljøfondet. Usbl har ikke eiere som skal ha utbytte, og gjennom bomiljøfondet har vi en anledning til å gi tilbake til våre forvaltede boligselskaper. På den måten styrker og utvikler vi gode bomiljøer i de enkelte boligselskapene. Bomiljøfondet er et viktig bidrag til å skape gode oppvekstmiljøer for barn og unge, og er et godt bidrag til å styrke det sosiale fellesskapet i boligselskapene. Det er besluttet at cirka 50 % av bevilgninger øremerkes tiltak som fremmer klima og bærekraft. Det forventes at slike initiativ vil få økt fokus for boligselskapene i årene som kommer, noe som vil gjenspeiles i søknadene til fondet.

Sponsing
Usbl legger vekt på å være til stede lokalt der våre medlemmer og kunder bor. Derfor har vår sponsorvirksomhet i stor grad vært knyttet til lokale idrettslag og foreninger. Deler av disse sponsormidlene er rettet mot barn og unge som bor i våre forvaltede boligselskaper og representerer nedslagsfeltet for våre medlemmer og prioriterte målgrupper.

Arbeidsmiljøet

Et godt arbeidsmiljø og høy medarbeidertilfredshet er forutsetninger for å utvikle og styrke selskapet og sikre både økonomisk vekst og høy kundetilfredshet.

Usbl er en kompetansebedrift og en lærende organisasjon som jobber aktivt med kontinuerlig forbedring. Vi vektlegger strategisk kompetanseutvikling gjennom både intern opplæring og interne prosjekter, nyansettelser og videreutdanning. Vi har i 2023 laget en omfattende plan for kompetanseheving på viktige områder som bærekraft, ledelse, relasjonssalg og IT.

Vi har høy medarbeidertilfredshet og for å ta vare på dette gjennomfører vi kvartalsvise pulsmålinger. Disse gjennomgås og følges opp i alle avdelinger og alle ansatte blir involvert i tiltak som kan styrke/vedlikeholde arbeidsmiljøet. Samarbeidet med ansattes representanter fungerer bra, både gjennom månedlige samarbeidsmøter med de tillitsvalgte og kvartalsvise møter i arbeidsmiljøutvalget (AMU). Gjennom bedriftsidrettslaget legges det også til rette for ulike aktiviteter på tvers av organisasjonen, og den tidligere omtalte turen til Lofoten i juni er også med på å styrke både samarbeid og arbeidsmiljø.

Internkontroll og etiske retningslinjer

Usbl er avhengig av god kvalitet på våre tjenester. Derfor er kvalitetsarbeidet innenfor alle våre avdelinger samlet i et felles arkiv og med enhetlige prosesser med krav til årlig evaluering. Avdelingene skal også vurdere risiko for å sikre at forebyggende tiltak iverksettes ved behov.

Usbl må ha tillit hos medlemmer, offentlige myndigheter og samfunnet ellers. En høy etisk standard i all vår adferd er avgjørende for at vi skal lykkes med dette. Ledere på alle nivåer har et spesielt ansvar innen sine felt, gjennom eksempler og beslutninger, til å fremme en kultur basert på vårt etiske grunnlag.

Usbl har etiske retningslinjer som gir klare føringer om hvordan medarbeidere skal forholde seg til hverandre og til eksterne leverandører eller samarbeidspartnere. Det er gitt definerte retningslinjer om hva som er akseptabel oppførsel og hva som ikke kan aksepteres. Det er ingen toleranse for korrupsjon og selskapet har rutiner for varsling via en link på nettsiden.



Ledergruppen i Usbl



Johan Bruun
Administrerende direktør



Julija Molandssveen
Direktør, digital utvikling
og serviceleveranser



Thomas Dørum
CFO



Vera Houck
Direktør, bolig- og
prosjektutvikling



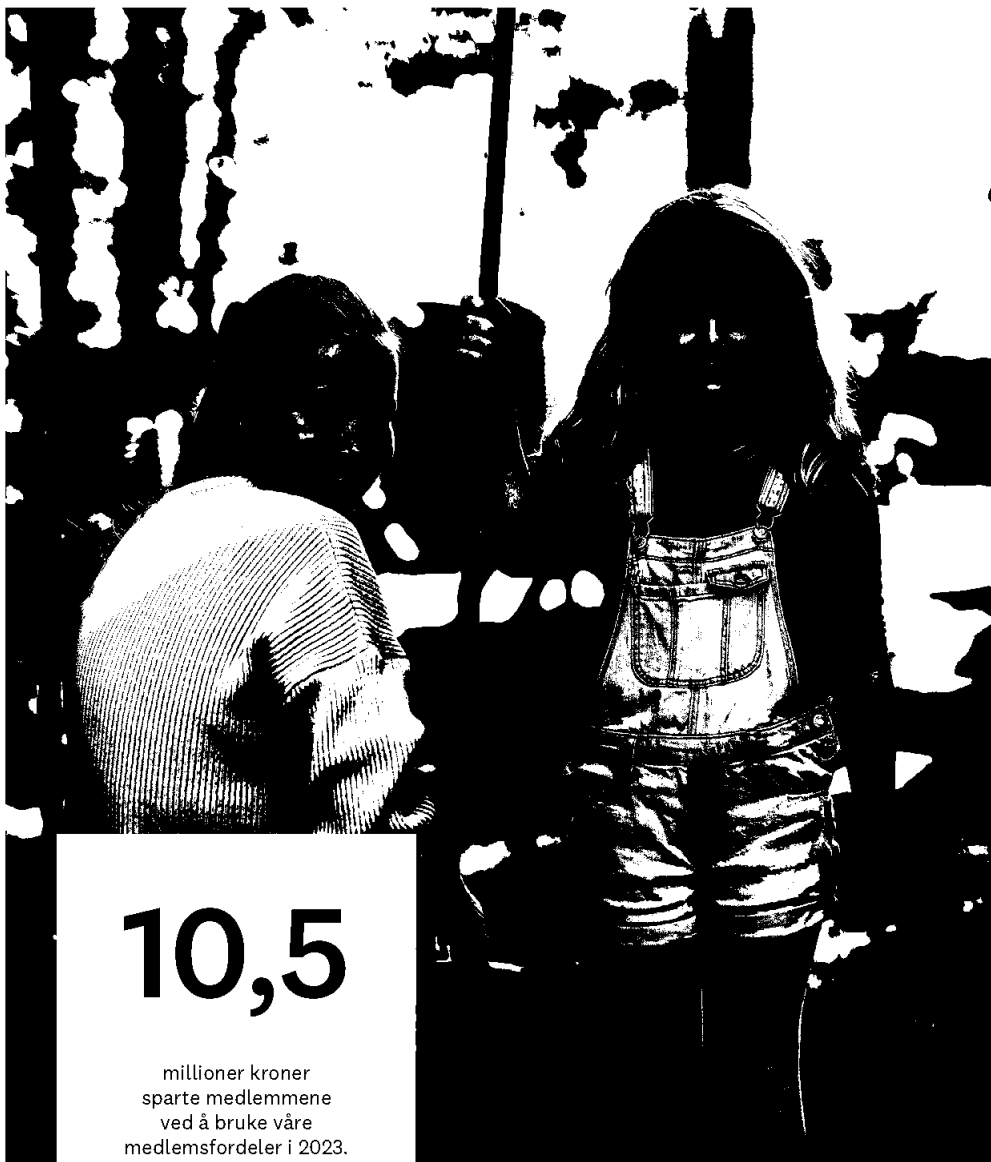
Hallvard Bratberg
Direktør, kommersiell
utvikling



Inger-Marie Aasen
HR-sjef



Frode Bovim
Direktør, kunde og
marked



10,5

millioner kroner
sparte medlemmene
ved å bruke våre
medlemsfordeler i 2023.

Det lønner seg å
være medlem.



INNFLYTTING

GREGERS KVARTAL
Løren, Oslo


Emaljeverket sameie
29 leiligheter

Borettslaget Gregers Kvartal
67 leiligheter

INNFLYTTING

TUNKVARTALET HUS C
Lørenskog

51 leiligheter





USBL PROSJEKT

MYRLIA BORETTSLAG
Nesodden

46 boenheter

Nytt tak, vinduer, balkonger,
balkongdører, vinduer,
trekledning og maling.



USBL PROSJEKT

BJØRKA BORETTSLAG
Lindeberg, Oslo

166 boenheter

Nytt rør, våtrom og tak.





USBL PROSJEKT

SJØSTRAND SAMEIE
Sandefjord

78 leiligheter

Fasaderehabilitering,
etterisolering og nye
fasadeplater.
Utskiftning av vinduer,
balkongdører, og nye
balkonger.



USBL PROSJEKT

MOEN BORETTSLAG
Lillehammer

24 boenheter

Nye garasjer.







ûsbl