



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arne Solhusløkk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		343 522 000	312 677 000
Sum inntekter		343 522 000	312 677 000
Kostnader			
Varekostnad		5 535 000	2 580 000
Lønnskostnad		230 542 000	215 746 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 001 000	4 407 000
Annen driftskostnad		99 238 000	92 083 000
Sum kostnader		345 316 000	314 816 000
Driftsresultat		-1 794 000	-2 139 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		22 147 000	9 676 000
Annen finansinntekt		120 889 000	123 707 000
Sum finansinntekter		143 036 000	133 383 000
Annen finanskostnad		52 318 000	34 360 000
Sum finanskostnader		52 318 000	34 360 000
Netto finans		90 718 000	99 023 000
Ordinært resultat før skattekostnad		88 924 000	96 884 000
Skattekostnad på ordinært resultat		8 557 000	3 199 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 367 000	93 685 000
Årsresultat		80 367 000	93 685 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 367 000	93 684 000
Sum overføringer og disponeringer		80 367 000	93 684 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		9 917 000	10 944 000
Sum immaterielle eiendeler		9 917 000	10 944 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 319 000	12 551 000
Maskiner og anlegg		36 842 000	30 391 000
Sum varige driftsmidler		48 161 000	42 942 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		758 343 000	750 822 000
Investeringer i tilknyttet selskap		164 551 000	149 859 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 596 000	62 084 000
Andre fordringer		523 000	424 000
Sum finansielle anleggsmidler		926 013 000	963 189 000
Sum anleggsmidler		984 091 000	1 017 075 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		180 993 000	206 158 000
Sum varer		180 993 000	206 158 000
Fordringer			
Kundefordringer		31 270 000	41 059 000
Andre fordringer		22 520 000	59 562 000
Konsernfordringer		15 000 000	3 312 000
Sum fordringer		68 790 000	103 933 000
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		1 698 276 000	1 725 827 000
Sum investeringer		1 698 276 000	1 725 827 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 795 000	438 929 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 795 000	438 929 000
Sum omløpsmidler		2 143 854 000	2 474 847 000
SUM EIENDELER		3 127 945 000	3 491 922 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		39 427 000	37 030 000
Sum innskutt egenkapital		39 427 000	37 030 000
Opptjent egenkapital			
Fond		13 530 000	13 043 000
Annen egenkapital		674 327 000	605 130 000
Sum opptjent egenkapital		687 857 000	618 173 000
Sum egenkapital		727 284 000	655 203 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		26 544 000	27 379 000
Sum avsetninger for forpliktelser		26 544 000	27 379 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		395 000 000	403 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		131 417 000	208 367 000
Sum annen langsiktig gjeld		526 417 000	611 367 000
Sum langsiktig gjeld		552 961 000	638 746 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 315 000	8 860 000
Betalbar skatt		2 926 000	2 523 000
Skyldige offentlige avgifter		33 703 000	25 632 000
Kortsiktig konserngjeld		128 859 000	424 991 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld		1 663 897 000	1 735 965 000
Sum kortsiktig gjeld		1 847 700 000	2 197 971 000
Sum gjeld		2 400 661 000	2 836 717 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 127 945 000	3 491 920 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		732 138 000	668 596 000
Sum inntekter		732 138 000	668 596 000
Kostnader			
Varekostnad		261 231 000	217 762 000
Lønnskostnad		276 043 000	259 311 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 386 000	12 647 000
Annen driftskostnad		159 306 000	149 883 000
Sum kostnader		715 966 000	639 603 000
Driftsresultat		16 172 000	28 993 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		13 833 000	7 850 000
Annen finansinntekt		131 633 000	119 816 000
Sum finansinntekter		145 466 000	127 666 000
Annen finanskostnad		61 568 000	42 192 000
Sum finanskostnader		61 568 000	42 192 000
Netto finans		83 898 000	85 474 000
Ordinært resultat før skattekostnad		100 070 000	114 467 000
Skattekostnad på ordinært resultat		9 350 000	6 820 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 720 000	107 647 000
Årsresultat		90 720 000	107 647 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 720 000	107 647 000
Sum overføringer og disponeringer		90 720 000	107 647 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		10 447 000	9 990 000
Sum immaterielle eiendeler		10 447 000	9 990 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		634 863 000	640 886 000
Maskiner og anlegg		43 506 000	36 125 000
Sum varige driftsmidler		678 369 000	677 011 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 596 000	15 982 000
Investeringer i aksjer og andeler		190 063 000	171 745 000
Andre fordringer		523 000	424 000
Sum finansielle anleggsmidler		193 182 000	188 151 000
Sum anleggsmidler		881 998 000	875 152 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 034 919 000	797 317 000
Sum varer		1 034 919 000	797 317 000
Fordringer			
Kundefordringer		34 495 000	63 509 000
Andre fordringer		18 663 000	39 322 000
Konsernfordringer		0	
Sum fordringer		53 158 000	102 831 000
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		1 698 276 000	1 725 827 000
Sum investeringer		1 698 276 000	1 725 827 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 775 000	459 177 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 775 000	459 177 000
Sum omløpsmidler		2 989 128 000	3 085 152 000
SUM EIENDELER		3 871 126 000	3 960 304 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		39 427 000	37 030 000
Sum innskutt egenkapital		39 427 000	37 030 000
Opptjent egenkapital			
Fond		13 530 000	13 043 000
Annen egenkapital		1 037 419 000	952 038 000
Sum opptjent egenkapital		1 050 949 000	965 081 000
Sum egenkapital		1 090 376 000	1 002 111 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		26 544 000	27 379 000
Utsatt skatt		29 487 000	31 574 000
Sum avsetninger for forpliktelser		56 031 000	58 953 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		805 528 000	827 910 000
Øvrig langsiktig gjeld		136 771 000	208 367 000
Sum annen langsiktig gjeld		942 299 000	1 036 277 000
Sum langsiktig gjeld		998 330 000	1 095 230 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			6 521 000
Leverandørgjeld		51 462 000	22 054 000
Betalbar skatt		2 926 000	2 523 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skyldige offentlige avgifter		27 798 000	32 275 000
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 700 236 000	1 780 616 000
Sum kortsiktig gjeld		1 782 422 000	1 843 989 000
Sum gjeld		2 780 752 000	2 939 219 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 871 128 000	3 941 330 000

Styrets beretning

VIRKSOMHETEN

Usbl er et boligbyggelag med en bred boligkompetanse. Boligbyggelaget skaper verdier gjennom å bygge og forvalte boliger, og ved å tilby fordeler til medlemmene 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 Sandefjord, Horten, Holmestrand, Drammen, Lier, Lillestrøm, Nittedal, Ski, Askim, Nesodden, Hamar og på Lillehammer.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2021 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 korona-situasjonen (covid-19), står Usbl sterkt og er godt rustet for videre vekst.

SAMFUNNSANSVAR

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. Etske 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 et sosialt samfunnsansvar. Gjennom vårt Bomiljøfond bidrar Usbl til at forvaltede boligselskaper kan søke om midler til å utvikle og styrke bomiljøet i eget boligselskap. Det ble i 2021 bevilget 5,0 millioner til fondet. Usbl har også ulike sponsorat som gir støtte til både kultur og idrett i områder der Usbl's medlemmer og boligselskap 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 er derfor en viktig satsning for Usbl. Et godt eksempel på dette er delingstjeneste for sportsutstyr i borettslag sammen med vår bærekraftspartner Stiftelsen BUA. Her kan man enkelt låne utstyr, og sikre gjenbruk og tilgang til et større mangfold av utstyr.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Usbl har et bredt spekter av produkter og tjenester som henvender seg både til 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 helhetlig bo-opplevelse:



- *Kunde og Marked* har ansvar for kundeoppfølging, markedsføring samt leveranseansvar for tjenesten forretningsførsel. Enheten har særskilt ansvar for aktiviteter som bidrar til vekst på tvers av Usbl.
- *Bolig- og Prosjektutvikling* inneholder boligutvikling og akkvisisjon av nyboligprosjekter og utleieboliger. Enheten leverer også bygge- og prosjektledelse for eksisterende boligselskap og nybygg.
- *Eiendomsdrift og serviceleveranser* består av vaktmestertjenester, regnskapstjenester, utleievirksomheten, eierskifte og forvaltning av egne bygg. Enheten har særskilt ansvar for prosessforbedringer i hele Usbl gjennom digitale effektiviseringer.
- *Kommersiell utvikling* jobber på tvers av selskapet med utvikling av produkter og tjenester. Enheten inneholder Usbl's medlemsprogram, partnerskapsarbeid og digital tjenesteutvikling. Virksomhetsområdet har også ansvaret for Bærekraft.

Forretningsførsel

Usbl har inngåtte avtaler på forvaltning av ca. 72 500 enheter. Av disse var 67 562 enheter til aktiv forvaltning ved årsskiftet fordelt på 1 683 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Denne veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i 2019 og 2020, ettersom det tar litt tid fra kunder aksepterer, til de overføres eller etableres hos Usbl. Faktisk nysalg i 2021 var 129 forvaltningskunder med totalt 4787 enheter. 80 % av nye forvaltningskunder er nyetableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendomsmeglere, samt egne Usbl-prosjekter. Usbl har hatt en solid vekst i nye kontrakter i alle sine regionale områder.

2021 har vært preget av pandemien, noe som har ført til færre fysiske møter med kundene. Til tross for dette har Usbl klart å betjene sine kunder på en god måte og opprettholdt en kundetilfredshet på 79 poeng. Nivået har vært stabilt gjennom hele pandemien.

Usbl har gjennom året tilbudt forvaltningskundene flere digitale kurs og seminar. Totalt 60% av Usbl's forvaltningskunder gjennomførte sine generalforsamlinger og årsmøter digitalt i 2021, som er en økning på om lag 12% fra året før.

Prosjekttjenester

Prosjektavdelingen i Usbl benyttes av mange kunder for støtte til rehabiliteringer og vedlikehold, og i 2021 hadde Prosjektutvikling en høyere omsetning enn året før. Ved utgangen av året hadde 193 av Usbl's kunder kjøpt *Bevar Vedlikehold* for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging (web-planer), og 842 av kundene hadde kjøpt *Bevar HMS* for å ha kontroll på HMS-arbeidet i boligselskapene. Dette innebærer at i løpet av 2021 var det like mange kunder som sa opp sin vedlikeholdsplan som kjøpte en ny plan, mens det for HMS er 101 netto nye kunder. I tillegg har vi solgt 14 vedlikeholdsplaner i pdf-format. Dette er et engangsprodukt som ikke innebærer avtale med årlig lisens.

Miljøsaneringsanalyse benyttes nå av mange kunder i forbindelse med sanering og rivning i rehabiliteringsarbeider. Flere tiltak for å støtte opp under miljøvennlig rehabilitering for boligselskapene er iverksatt.



Tjenester i forbindelse med oppføring av nye boliger er en viktig del av Prosjektutvikling sin virksomhet, og system for byggelånskontroll leveres både for egne og eksterne prosjekter. Prosjektutvikling støtter også forvaltede boligselskaper med rådgiving på forsikringer og oppfølging av konkrete skadesaker. Tiltak og prosedyrer i forbindelse med smittevern er innarbeidet i rutine, men utførelse er stadig tidkrevende. Vedvarende høye material- og strømpriser har ført til høyere kostnader for rehabilitering og krevende beslutninger for styrene.

Vaktmester- og håndverkertjenester

Vaktmester- og håndverkervirksomheten i Usbl er samlet i selskapet Usbl Boservice AS. 2021 har vært preget av pandemien også i Boservice, og veksten i selskapet har avtatt noe fra tidligere år. I 2021 omsatte Usbl Boservice for 76,5 millioner kroner. Bjørvika-avdelingen fortsetter sterk vekst og utvider tjenestetilbudet til beboere i Bispevika-området. Avdelinger Øst og Buskerud leverer også vekst i sine regioner. Arbeidet med videreutvikling av et mer helhetlig tjenestetilbud som er tilgjengelig for kjøp i Usbl's digitale flater fortsetter i alle regioner. Økt bruk av digitale verktøy skaper innsikt som proaktivt brukes for å øke vår leveransequalität til kunder. Det er også påbegynt et kompetanseløft gjennom videreutdanning knyttet til drift av bygg. Selskapet fortsetter å levere sterk kundetilfredshet i alle regioner.

Boligbygging

Ved inngangen til 2021 hadde Usbl 66 boliger til salgs i våre nyboligprosjekter. I løpet av 2021 har det blitt solgt 366 boliger (213 korrigerert for Usbl's eierandel), og det har blitt lagt ut 469 nye boliger for salg. Ved slutten av året er det 169 boliger i nye prosjekter til salgs. Det er 4 ferdigstilte boliger til salgs.

Salget startet svært godt og har totalt sett vært høyere enn forventet gjennom hele året. Gregers Kvartal og Malerhaugveien i Oslo, Tunkvartalet i Lørenskog og Solbråtan i Lier har vært prosjekter som har bidratt til høye salgstall i løpet av 2021. Alle Usbl's prosjekter nådde budsjetterte forhåndskrav. Det ble i 2021 også lagt ut boliger med *Leie til Eie*-konsept. I tillegg har Usbl-medlemmer i 2021 blitt tilbudt forkjøpsrett på ytterligere 478 boliger i nye prosjekter som utvikles av andre utbyggere, hvor Usbl skal være forretningsfører.

Usbl har i 2021 ferdigstilt til sammen 115 boliger: 105 på Tunkvartalet i Lørenskog og 10 på Mariløkka i Sandefjord. Alle boliger har blitt overlevert som planlagt. Usbl måler kundetilfredsheten i alle boligprosjekter. Usbl har i 2021 nådd sin målsetning for kundetilfredshet i to av tre nye prosjekter og det er gjort tiltak der kundetilfredsheten ikke var tilstrekkelig.

Det var 445 boliger under bygging i Usbl ved årsslutt (298 boliger korrigerert for eierskap). Alle byggeplasser har gode rutiner for HMS. Det har ikke forekommet alvorlige personskader i 2021.

Prosjekter under bygging har gjort nødvendige forebyggende tiltak, og pandemien har hatt liten fremdriftskonsekvens. Usikkerheten rundt entreprisekost og materialleveranseproblemer har preget året spesielt for prosjekter i utviklingsfasen.

Tomtebanken var ved årsskifte 2020/21 på 2009 boliger. Fire nye prosjekter, med til sammen 298 boliger, har blitt tilført tomtebanken i løpet av 2021. Disse er Bøkeskogen i Larvik, Møllersgata i



Sandefjord, Hageveien i Lillehammer og Elvegata i Porsgrunn, hvor vi eier 50% av sistnevnte. Med en tilførsel på 298 boliger og 469 lagt ut til salg, besitter vi per 31.12.2021 en tomtebank på 1838 boliger. Usbl er i prosess angående flere tomte- og selskapskjøp og har god likviditet for fremtidige eiendomserverv. Det er sterk konkurranse om de beste tomtene også i mindre sentrale områder. Usbl har god tilgang på attraktive tomter som vurderes. Usbl satser også på å kjøpe utleieboliger for å øke egen utleievirksomhet og vurderer selskapskjøp for å øke bemanning og tilgang på tomter i Usbl Boligutvikling. Tomtene i tomtebanken har en god sammensetting med forskjellig planstatus og realiseringstidspunkt.

Usbl er godt i gang med sin klimareise og strekker seg stadig lengre for å nå nye miljømål i sine nyboligprosjekter. Alle nyboligprosjekter har miljøtiltak. Kunnskapsnivå og kompetansedeling internt om de beste løsningene i det enkelte prosjektet for å nå miljømålene er god.

Medlemmer og medlemsfordeler

I 2021 fikk Usbl totalt 7,883 nye medlemmer mot 7 756 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 114 386 medlemmer. Det har i 2021 vært en god netto vekst i antall medlemmer, på totalt 5 113 medlemmer.

Det legges stor vekt på å ha gode og relevante medlemsfordeler. Bruken av Usbl's medlemsfordeler har vært god, og flere lokale avtaler har vært inngått som har vært sterke bidragsytere i programmet. Det ble omsatt for 72 millioner kroner i fordelsprogrammet i 2021, og det ble opptjent 3,2 millioner kroner i bonus som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene har fått via avtalene i fordelsprogrammet. I tillegg har Usbl inngått avtaler på vegne av medlemmene med gode vilkår på forsikring, bank og eiendomsmedling. Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2021 var det forkjøpsrett på 2 632 av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 20% av salgene. Bruken av forkjøpsretten er økende i forhold til fjoråret.

Usbl har holdt dialogen med medlemmene gjennom digitale nyhetsbrev, internettsider, via sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. Usbl har i tillegg lansert en egen kanal for medlemmer og beboere kalt *min side*, der de kan få informasjon om sitt medlemskap og annen relevant informasjon rundt sitt boforhold. Denne kanalen blir også brukt til å gjennomføre digitale årsmøter og generalforsamlinger.

I tillegg er Usbl opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av arrangementer som henvender seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre. Usbl har hatt et utvidet samarbeid med forskjellige kulturarrangementer, blant annet Kistefos, Tusenfryd, Oslo jazzfestival, Lillehammer Live, Hadeland Glassverk, Bø Sommarland for å nevne noen. Usbl har i samarbeid med Oslo Jazzfestival etablert «Usbl jazztalent» prisen. Prisen er et stipend som i 2021 var på 30 000 kroner. Denne prisen gikk i 2021 til gitarist Ola Erlien. Det ble også arrangert en hagekonsert på Borettslaget Bringebærlia i Drøbak, der Hot Club de Norge spilte i regi av Oslo Jazzfestival.

Usbl kommuniserer med medlemmene sine i økende grad gjennom *min side* og medlemsapp. Her finnes alle medlemstilbud, elektronisk medlemskort og bonussaldo. Dette forenkler bruken av medlemsfordelene for våre medlemmer, og Usbl vil fortsette å kommunisere med medlemmene både digitalt og via andre kanaler.

Usbl har i 2021 fortsatt å jobbe med sine rutiner og har sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til regelverk om GDPR.



Utleievirksomheten

Usbl eier 520 utleieboliger og 7 næringslokaler gjennom selskapet Usbl Eiendom AS. I næringslokalene inngår Grorud legesenter og Ammerudlunden sykehjem. Dette inkluderer 60 elevhybler på Lillehammer. Hyblene er i sin helhet leid ut til Norges Toppidrettsgymnas. Usbl's utleieboliger skal ha god kvalitet og være et godt og sikkert valg for alle som vil leie bolig. I de senere årene er det gjort betydelige vedlikeholdsarbeider i eiendommene med utleieleiligheter, i tillegg til løpende ordinært vedlikehold. Dette bidrar til fornøyde leietakere som bor lenge og som sikrer lav ledighet.

Støttefunksjoner

Usbl's støttefunksjoner er i all hovedsak lokalisert i Oslo og består av økonomi og IKT, HR og administrasjon, samt juridiske tjenester.

Advokatkontoret i Usbl har gjennom året hatt en god oppdragsmengde. Oppdragene har primært bestått av bistand til egen organisasjon og styrene hos forvaltningskunder av Usbl.

ANSATTE, SYKEFRAVÆR OG ARBEIDSMILJØ

Ved årsskiftet hadde Usbl-gruppen totalt 333 ansatte (326,35 årsverk). Av disse var 265 ansatt i morselskapet og 68 i ulike heleide datterselskaper.

Det er ansatte i Usbl innenfor mange forskjellige fagmiljøer. Dette bidrar til et faglig mangfold som er positivt og utviklende for bedriften. Aldersspredningen i selskapet er god (24 – 71 år), og gjennomsnittsalderen er 45,7 år.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 4,8 %, hvorav 2,7 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2020 på 4,7 %). Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 5,1 og 4,6 %.

Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær. Det oppsto en skade i arbeidsforhold som ble rapportert til Arbeidstilsynet i henhold til gjeldende bestemmelser. Usbl gjennomfører årlig en medarbeiderundersøkelse som gjennomgås i alle enheter.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

Usbl's styre består av fire kvinner og seks menn. Av disse er tre kvinner og fire menn valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er en mann.

Usbl's ledergruppe besto ved årsskiftet av fire kvinner og tre menn. Totalt er det 57 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 24 kvinner (42%) og 33 menn (58%). Av Usbl-gruppens ansatte er det 48% kvinner (153 personer) og 52% menn (166 personer) ved utgangen av 2021.

Ved utgangen av 2021 hadde konsernet 9 midlertidige ansatte, hvorav 6 kvinner og 3 menn. På samme tid var 14 ansatte i deltidsstillinger, hvorav like mange kvinner og menn, og av disse igjen var 1 kvinne og 1 mann midlertidige ansatte. Konsernet hadde ingen ufrivillige deltidsansatte.

Konsernet har gjennom 2021 hatt 7 kvinner og 9 menn som har tatt ut foreldrepermisjon. Kvinnene tok i snitt ut 26 uker permisjon og mennene tok ut 10 uker.



Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. 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.

Oslo, 24. mars 2022



Ole Revhaug
Ole Revhaug
Styreleder



Per Øivind Skard
Per Øivind Skard
Nestleder



Vibecke Hverven
Vibecke Hverven
Styremedlem



Liv B. Hansteen
Liv B. Hansteen
Styremedlem



Hans Arnold Rørholdt
Hans Arnold Rørholdt
Styremedlem



Stig Tore Engen
Stig Tore Engen
Styremedlem



*Ingeborg Elin
Kristina Ass Holten*
Ingeborg Elin
Kristina Ass Holten
Styremedlem



Marius Tunstad
Marius Tunstad
Styremedlem



Maren Hofstad Dahl
Maren Hofstad Dahl
Styremedlem



Einar Nikolai Havig
Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Johan Bruun
Johan Bruun
Adm.dir.

Årsregnskap

Resultatregnskapet for konsern

Resultat før skatt for konsernet viste 100,1 millioner kroner i 2021, som er en nedgang fra 114,5 millioner kroner i 2020. Driftsresultatet viste 16,2 millioner kroner, som er en nedgang på 12,8 millioner kroner fra 2020 noe som hovedsakelig skyldes mindre salgsgevinster av eiendom.

Totale driftsinntekter var 732,1 millioner kroner i 2021, som er en økning fra 668,6 millioner kroner i 2020. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter økte med 43,4 millioner kroner til 239,9 millioner kroner. Kjerneområder innen forretningsførsel, utleie, medlemsprogram og boligomsetning bidro til å øke inntektene.

Driftskostnadene var 716,0 millioner kroner for året, som er en økning på 76,4 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter økte med 43,0 millioner kroner til 233,5 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsøkningen omtalt ovenfor. Det er generell god kostnadskontroll i hele Usbl-konsernet.

Resultat fra netto finans ble 83,9 millioner kroner, som er 1,6 millioner kroner lavere enn året før, hovedsakelig som følge av noe lavere gevinster fra realisering av finansinvesteringer.



Balanseregnskap for konsern

Konsernet hadde ved utgangen av 2021 totale eiendeler på 3,9 milliarder kroner som er en marginal nedgang på 0,1 milliarder kroner fra 2020. Investeringer i utviklingsprosjekter økte med 237,6 millioner kroner, mens konsernet opplevde en reduksjon i bankinnskudd og utestående fordringer. Langsiktig gjeld ble redusert med 94 millioner kroner, mens øvrig gjeld ble redusert med 84,0 millioner kroner. Den totale gjelden ble redusert 178 millioner kroner, noe som i hovedsak skyldes tilbakebetaling av rentebærende gjeld.

Med årets disponeringer nærmer egenkapitalen i konsernet seg 1,1 milliarder kroner ved utgangen av året, som representerer en økt egenkapitalandel på 28,2 mot 25,3% i 2020.

Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på om lag 1,34 milliard kroner ved utgangen av 2021. Verdijustert egenkapital var 2,4 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 46,7%.

Resultatregnskapet for morselskap

Boligbyggelaget Usbl fikk et resultat før skatt på 88,9 millioner kroner i 2021 mot 96,9 millioner kroner i 2020. Resultatet fra driften viser et mindre underskudd på 1,8 millioner kroner sammenlignet med 2,1 millioner kroner året før. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på 80,4 millioner kroner mot 93,7 millioner kroner i 2020.

Driftsinntekter endte på 343,5 millioner kroner som er 30,8 millioner kroner høyere enn i 2020. Inntektsøkningen skyldes i hovedsak vekst i kjerneområdene som forretningsførsel, medlem og boligomsetning.

Driftskostnadene økte med 30,5 millioner kroner til 345,3 millioner kroner, primært som følge av flere ansatte og tilhørende økning av personalkostnader.

Netto resultat fra finansposter var lavere i 2021 sammenlignet med 2020 som følge av lavere gevinster ved realisasjon av finansinvesteringer.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres til annen egenkapital: **75 362 841 kroner**

Overføres til bomiljøfond: **5 004 000 kroner**

Balanseregnskap for morselskap

Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2021 eiendeler på 3,1 milliarder kroner som var en reduksjon på 0,4 milliarder kroner fra 2020, som i hovedsak skyldes at morselskap tilbakebetalte gjeld til øvrige konsernselskaper.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 727,3 millioner kroner ved utgangen av 2021, som tilsvarer en egenkapitalandel på 23,3% mot 18,8% i 2020.



Kontantstrømmer og likviditet

Både morselskapet og konsernet har foretatt investeringer og nedbetalt gjeld i 2021, som påvirker kontantstrømmene og er hovedårsakene til lavere kontantbeholdninger ved utgangen av 2021 sammenlignet med 2020.

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 boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2021 på 1,6 milliarder kroner. Boligselskapenes innskudd er fullt ut sikret gjennom bankgaranti fra Nordea. Innskuddene sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruksjonen setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko. Plasseringsinstruksjonen revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2021 var fordelingen 13% i aksjemarkedet, 59% i obligasjoner og 28% i bank og pengemarkedsfond. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale som gir en god spredning av risiko. Rente og kredittrisiko 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 242,2 millioner kroner inkludert ubenyttet kassekreditt på 50,0 millioner kroner ved utgangen av 2021. 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 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

Utbruddet av Covid-19 viruset og økte råvarepriser har ikke betydelig innvirkning på årsregnskapet for 2021. Usbl har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling pr 31.12.2021.



Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP			(tall i hele tusen)		
2021	2020		NOTE	2021	2020
343 522	312 677	DRIFTSINNETEKTER		732 138	668 596
343 522	312 677	Sum driftsinntekter	1,2	732 138	668 596
		DRIFTSKOSTNADER			
5 000	2 342	Varekjøp for videresalg		27 755	27 335
535	238	Kostnader i prosjekter	1	233 476	190 427
230 542	215 746	Personalkostnader	3	276 043	259 311
10 001	4 407	Avskrivninger og nedskrivninger	4	19 386	12 647
99 238	92 083	Øvrige driftskostnader	3	159 306	149 883
345 316	314 816	Sum driftskostnader		715 966	639 604
-1 794	-2 139	RESULTAT FØR FINANS		16 172	28 992
		FINANSPOSTER			
-	6 090	Mottatt konsemdrag		-	-
120 889	117 617	Øvrige finansinntekter	5	131 633	119 816
22 147	9 676	Resultat fra tilknyttede selskap	6	13 833	7 850
143 036	133 383	Sum finansinntekter		145 466	127 666
52 318	34 360	Finanskostnader	5	61 568	42 192
52 318	34 360	Sum finanskostnader		61 568	42 192
90 718	99 023	Netto finansposter		83 898	85 473
88 924	96 884	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		100 070	114 465
8 557	3 199	Skattekostnad	7	9 350	6 820
80 367	93 684	ÅRETS RESULTAT		90 720	107 645
80 367	93 684	Overføringer og disponeringer	8	90 720	107 645



Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP				(tall i hele tusen)	
2021	2020		NOTE	2021	2020
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		IMMATERIELLE EIENDELER			
9 917	10 944	Utsatt skattefordel	7	10 447	9 990
9 917	10 944	Sum immaterielle eiendeler		10 447	9 990
		VARIGE DRIFTSMIDLER			
36 842	30 391	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		43 506	36 125
300	300	Tomter		107 478	107 478
11 019	12 251	Annen eiendom		527 385	533 408
48 161	42 942	Sum varige driftsmidler	4	678 369	677 011
		FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
758 343	750 822	Investering i datterselskap	6	-	-
164 551	149 859	Investering i øvrige aksjer og andeler	6	190 063	171 745
523	424	Pensjonsmidler	3	523	424
2 596	62 084	Langsiktig utlån og fordringer	10	2 596	15 982
926 012	963 189	Sum finansielle anleggsmidler		193 182	188 151
984 090	1 017 074	Sum anleggsmidler		881 998	875 152
		OMLØPSMIDLER			
180 993	206 158	Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 034 919	797 317
		FORDRINGER			
31 270	41 059	Kundefordringer		34 495	63 509
15 000	3 312	Fordring på konsernselskap	10	-	-
-	-	Øvrige fordringer på forvaltede selskap		-	92
22 520	59 562	Andre kortsiktige fordringer		18 663	39 230
68 789	103 934	Sum fordringer		53 159	102 831
		INVESTERINGER			
1 698 276	1 725 827	Kortsiktige finansinvesteringer		1 698 276	1 725 827
1 698 276	1 725 827	Sum investeringer	5	1 698 276	1 725 827
195 795	438 929	Kontanter og bankinnskudd	5	202 775	459 177
2 143 853	2 474 847	Sum omløpsmidler		2 989 129	3 085 151
3 127 943	3 491 921	SUM EIENDELER		3 871 127	3 960 303

**Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl**

USBL MORSELSKAP		(tall i hele tusen)		
2021	2020	USBL KONSERN		
		2021	2020	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
88 924	96 884	Resultat før skattekostnad	100 070	114 465
-2 523	-2 403	Periodens betalte skatt	-21 497	-2 787
10 001	4 407	Ordinære avskrivninger	19 386	12 647
25 165	-74 796	Endring prosjekter	-237 601	95 018
-307 820	153 497	Endring gjeld/fordringer konsern	0	0
9 790	-17 610	Endring kundefordringer	22 924	-26 857
9 454	-6 262	Endring leverandørgjeld	29 408	-19 997
13 943	34 126	Endring andre tidsavgrensninger	-12 333	94 131
-153 066	187 844	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-99 644	266 620
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-25 367	-27 410	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-34 299	-39 288
-	12 468	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	-	19 072
-27 217	-4 949	Inn-/utbetalinger fra andre investeringsaktiviteter	-23 322	184 870
-52 584	-19 891	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-57 621	164 654
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
59 488	-47 695	Endring i utlån	13 386	-15 935
-84 950	280 900	Opptak/tilbakebetaling av lansiktig gjeld og byggelån	-100 499	1 843
-37 453	135 049	Endring i gjeld til forvaltede selskap	-37 453	135 049
27 551	-319 945	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	27 551	-319 945
2 396	2 290	Endring andelskapital	2 396	2 290
-4 517	-2 562	Utdeling fra bomiljøfond	-4 517	-2 562
-37 485	48 037	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-99 137	-199 260
-243 134	215 989	Netto endring i likvider i året	-256 402	232 013
-243 134	215 989	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-256 402	232 013
438 929	222 939	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	459 177	227 163
195 795	438 929	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	202 775	459 177



NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSOMRÅDE

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag over 114 000 medlemmer og forvalter 1 683 borettslag, sameier og øvrige boligselskap over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsemet er representert med kontorer i Oslo, Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nesodden, Nittedal, Sandefjord og Ski.

KONSERNREGNSKAP

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende 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, intermgevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Intermgevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstillelse og salg ut av konsemet. Skatt på intermgevinst hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsemet.

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 OG OPPKJØP

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 tomte eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

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. Estimatawik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode 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 prosjekttomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultatskatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetragning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.



ANLEGGSKONTRAKTER

Fortjeneste tas im 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 totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revideres løpende. Inntektssiden 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 garantikostnader utover kjente reklamasjoner. Kostnader som kommer påfølgende år reduserer avsetningen i påfølgende 5 års periode og inntektstfører evt. 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 i konsernregnskapet, og for 2021 også i selskapsregnskapet. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

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

Usbl Utbygging AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Skjærnaveien 44 AS	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Soria Hage Boligtomt AS	100 %
Frysjaeveien 33 C AS	100 %
Glyntveien 39 AS	100 %

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

Turveien Eiendom AS	50 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Brekkeveien 5 Bolig AS	50 %
Strandvegen Boligpark AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Klare Finans AS	33 %
Lørenvangen Utbygging AS	30 %
Lørenvangen Utbygging KS	27 %

OFFENTLIGE TILSKUDD

Konsernet har 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 2021	Usbl 2020	Konsem 2021	Konsem 2020
Leieinntekter	1 498	1 978	98 320	87 945
Medlemskontingenter	28 367	26 115	28 367	26 115
Forretningsførerhonorar	130 152	116 405	125 670	113 934
Inntekter i prosjekter	-	5 850	239 903	196 552
Annen boligomsetning	52 538	48 712	52 538	48 712
Øvrige honorarinntekter	76 139	70 347	154 556	145 040
Gevinst ved salg av eiendeler	10 702	5 332	1 987	21 075
Øvrige driftsinntekter	44 126	37 938	30 796	29 222
Sum	343 522	312 677	732 138	668 596

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge.

NOTE 3: PERSONALKOSTNADER, PENSJON OG ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader	(tall i hele tusen)			
	Usbl 2021	Usbl 2020	Konsem 2021	Konsem 2020
Lønn	177 974	164 135	215 102	197 002
Arbeidsgiveravgift	26 940	24 839	32 646	29 975
Pensjonskostnader	12 540	9 919	14 344	11 109
Andre ytelser	13 088	16 854	13 950	21 225
Sum	230 542	215 746	276 043	259 311

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2021 var 257 i Usbl og 317 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til ledende personer	2021	2020
Lønn til administrerende direktør	3 319	2 962
Pensjonskostnader for administrerende direktør	82	77
Andre ytelser til administrerende direktør	110	112
Styret i Usbl	1 580	1 546
Representantskapet i Usbl	390	377
Usbls valgkomité	130	116

Administrerende direktør har avtale om resultatlønn. Ulover dette er det ikke spesielle sluttavtaler, opsjoner eller bonus avtaler med styret i Usbl eller administrerende direktør. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til adm.direktør, ansatte, medlemmer av styre og representantskapet.

PENSJON OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuarmessige 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 opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De sikrede kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppygging organisert i Storebrand.

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 267 personer for morselskapet og 333 personer i konsernet ved utgangen av 2021. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

	(tall i hele tusen)	
	2021	2020
<i>Innskuddspensjon</i>	15 158	9 706
<i>Ytelsespensjon</i>		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 013	861
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	427	315
Resultatført aktuært tap/gevinst	0	-562
Forvaltningskostnader	163	207
Administrasjonskostnader	27	29
Netto pensjonskostnad	1 630	851
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-34 949	-32 999
Ikke resultatført aktuært tap/gevinst	8 406	6 530
Netto pensjonsmidler/forpliktelse*	-26 544	-26 469

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



Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,10 %	2,70 %
Forventet lønnsøkning	2,75 %	2,25 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,00 %
Forventet regulering løpende pensjon	2,75 %	0,00 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør 1 029 069 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 2 107 231 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 43 894 kroner etter mva-fradrag for morselskapet og konsernet som blant annet innebar bistand ved fisjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

LEEAVTALER

Vesentlige leieavtaler

	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	10 122	2025
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 126	2023
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	1 025	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	502	2024
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	520	2025

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap

	Inventar	IKT-utstyr og programvare	Tomter	Annem eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.21	26 633	34 366	300	23 669	84 968
Tilgang 2021	262	23 098	-	2 007	25 367
Avgang 2021	(655)	(15 633)	-	(2 974)	(19 262)
Anskaffelseskost 31.12.21	26 240	41 831	300	22 702	91 073
Akkumulerte avskrivninger 01.01.21	20 033	10 576	-	11 418	42 027
Avskrivning 2021	663	7 776	-	1 579	10 001
Avgang 2021	(655)	(7 164)	-	(1 314)	(9 133)
Akkumulerte avskrivning 31.12.21	20 041	11 188	-	11 683	42 895
BOKFØRT VERDI 31.12.21	6 199	30 643	300	11 019	48 161

Usbl Konsern

	Biler	Inventar	IKT-utstyr og programvare	Tomter	Annem eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.21	8 488	30 725	36 587	107 478	665 196	848 474
Tilgang 2021	1 347	7 847	23 098	-	2 007	34 299
Avgang 2021	(896)	(1 542)	(15 633)	-	(2 974)	(21 045)
Anskaffelseskost 31.12.21	8 939	37 030	44 052	107 478	664 229	861 728
Akkumulerte avskrivninger 01.01.21	6 494	21 237	11 944	-	134 529	174 204
Avskrivning 2021	757	7 168	7 776	-	3 685	19 386
Avgang 2021	(896)	(801)	(7 164)	-	(1 370)	(10 231)
Akkumulerte avskrivning 31.12.21	6 355	27 604	12 556	-	136 844	183 359
BOKFØRT VERDI 31.12.21	2 584	9 426	31 496	107 478	527 385	678 369

Økonomisk levetid	5 år	5 år	3 år	10 - 80 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært

Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2021 verken for morselskap eller konsern.



NOTE 5: FINANSINVESTERINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

	(tall i hele tusen)			
	Bokført 2021	Bokført 2020	Kostpris 2021	Kostpris 2020
Pengemarkedsfond	342 987	340 334	345 852	342 828
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 113 351	1 184 589	1 131 197	1 168 088
Aksje- og hedgefond	241 938	200 904	128 082	126 487
Arnet	-	-	-	-
Sum finansinvesteringer	1 698 276	1 725 827	1 605 131	1 637 403
	Usbl 2021	Usbl 2020	Konsem 2021	Konsem 2020
Bankkonti	195 795	438 929	202 775	459 177
Sum bankinnskudd	195 795	438 929	202 775	459 177

Skattetrekkmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

	(tall i hele tusen)	
	2021	2020
Porteføljens resultatførte verdiendring		
Urealiserte gevinster	42 834	37 290
Urealiserte tap	28 465	6 386
Resultat	14 369	30 904

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

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	(tall i hele tusen)	
					Egen- kapital	Resultat 2021
Datterselskap eiet av morselskapet						
Usbl Eiendom AS	Oslo	1995	100 %	81 543	282 621	9 096
Usbl Boservice AS	Oslo	1996	100 %	2 543	12 496	-1 042
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	365 777	498 623	11 699
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	108 621	17 578	-1 515
Frysjavaen 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 494	5 267	1 001
Glymitveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	167 365	129 399	-127
Morselskapets totale investering i datterselskap				758 343	945 984	19 112
Øvrige konsernselskaper						
Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	49 678	11 173	-1 967
Soria Hage Boligtomt AS	Oslo	2020	100 %	50	44	-
Totalt for alle konsernselskaper				888 690	11 217	17 145

	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egen- kapital
<i>Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden</i>								
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 006	-181	-2 725	100	1 264
Turveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	78 824	15 721	-4 249	90 295	121 283
Brekkeveien 5 Bolig AS	Lysaker	50 %	485	-1 010	-50	1 160	100	74
Strandvegen Bolig AS	Oslo	50 %	18 285	17 595	-1 425	-83	16 087	15 221
Klare Finans AS	Bodø	33 %	37 686	33 078	3 282	5 935	42 295	118 749
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap				17 347	38	148 878	256 591	
<i>Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden</i>								
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	241	-	-	241	481
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	7 952	-46	-	7 906	45 882
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	2 080	17 453	-	20 390	18 378
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	4 328	0	-	4 275	7 994
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap				34 754	38	181 690	329 326	



<i>Øvrige selskap</i>			
BBL Datakompetanse AS	Oslo	18 %	11 183
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %	616
<i>Øvrige selskaper</i>			3 874
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler			15 673
<hr/>			
Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %	1 365
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %	6 528
<i>Øvrige selskaper</i>			480
Sum for konsernets investering i i øvrige aksjer og andeler			8 373

Datterselskapene beskrevet over er innarbeidet i konsernregnskapet. Tilknyttede selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden. Øvrige selskap er ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden da de anses som uvesentlige eller i midlertidig eie. Stemmeandel tilsvarer eierandel for respektive selskap.

Det er identifisert merverdier for investeringene i Tunveien Eiendom AS og Strandvegen Bolig AS, og avskrivninger av disse verdiene er inkludert i kolonnen for Andre endringer over og kostnadsføres mot resultat i tilknyttede selskap i resultatregnskapet. Samme kolonne inneholder også mottatte utbytter, emisjoner og øvrige kapitalendringer i de tilknyttede selskap.

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

	(tall i hele tusen)	
	2021	2020
Salg av tjenester til datterselskap	9 431	14 294
Renteinntekter fra datterselskap	1 775	2 670
Rentekostnad fra datterselskap	799	1 789



NOTE 7: SKATT

	(tall i hele tusen)		
	2021	2020	
Usbl morskapskap			
Resultat før skatter	88 924	96 884	
Endring i midlertidige forskjeller	-4 097	8 417	
Ikke fradagsberettigete kostnader	809	979	
Permanente forskjeller	-62 707	-88 517	
Bruk av underskudd til fremføring	-397	-11 673	
Mottatt konsemsbidrag	-	-6 090	
Skattepliktig inntekt	22 532	-	
Herav 22 % betalbar skatt	4 957	-	
Endring i utsatt skattefordel	988	676	
Formuesskatt	2 649	2 523	
For lite avsatt skatt tidligere år	-37	-	
Skattekostnad	8 557	3 199	
<i>Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:</i>			
Årets totale skattekostnad	8 557	3 199	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	19 563	21 314	
Avvik	-11 006	-18 115	
<i>Avviket forklares med:</i>			
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	88	-40	
Skatt på permanente forskjeller (eksklusive konsemsbidrag)	-13 618	-20 598	
Formuesskatt	2 523	2 523	
Sum forklaring	-11 006	-18 115	
Midlertidige forskjeller	2021	2020	Endring
Driftsmidler	-21 403	-9 353	12 050
Varelager	1 979	15 707	13 728
Fordringer	-2 257	-4 728	-2 471
Gevinst og tapskonto	16 628	15 864	-764
Regnskapsmessige avsetninger	-13 481	-35 040	-21 559
Pensjon	-26 543	-26 105	438
Sum midlertidige forskjeller	-45 077	-43 654	1 423
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-6 090	-6 090
Sum netto negative forskjeller	-45 077	-49 744	-4 667
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-45 077	-43 654	-1 423
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-6 090	6 090
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-45 077	-49 744	4 667
Utsatt skattefordel	-9 917	-10 944	1 027
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			1 027



	(tall i hele tusen)		
	2021	2020	
Usbl konsem			
Resultat før skatter	100 070	114 465	
Endring midlertidige forskjeller	-45 981	102 096	
Ikke fradragsberettigete kostnader	841	981	
Permanente forskjeller	-72 291	-90 557	
Benyttet fremførbart underskudd	-397	-11 897	
Arnet	6 791	-	
Sum grunnlag for betalbar skatt	-10 967	179 741	
Betalbar skatt (22 %)	8 221	18 971	
Endring utsatt skattefordel (netto)	1 085	-15 010	
Formueskatt for morselskapet	2 649	2 523	
Andre endringer	-2 611	-	
For lite avsatt skatt tidligere år	5	334	
Skattekostnad	9 350	6 820	
<i>Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:</i>			
Årets totale skattekostnad	9 350	6 820	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	22 015	25 182	
Avvik	-12 665	-18 363	
<i>Avviket forklares med:</i>			
Skatt på permanente forskjeller (eks. konsemidrag)	-15 719	-19 923	
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-	-1 340	
Formueskatt Boligbyggelaget USBL	2 649	2 523	
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	405	334	
Andre forskjeller	-	43	
Sum forklaring	-12 665	-18 362	
Midlertidige forskjeller	2021	2020	Endring
Driftsmidler	-19 743	114 989	134 732
Varelager	178 359	195 537	17 178
Fordringer	-3 427	-5 880	-2 453
Gevinst og tapskonto	41 114	46 485	5 371
Regnskapsmessige avsetninger	-33 760	-64 418	-30 658
Pensjon	-26 543	-26 105	438
Uoppløst inntekt	-112 428	-124 300	-11 872
Sum midlertidige forskjeller	23 572	136 309	124 609
Fremførbart skattemessig underskudd	-48 340	-64 653	-16 313
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	112 428	124 300	11 872
Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12	87 660	195 956	120 168
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	19 285	43 110	23 825
Skatteeffekt nedskrivning tomt tidligere innfusjonert selskap	-	3 920	3 920
Andre forskjeller	-245	1 900	2 145
Utsatt skatt 22 %	19 040	21 584	29 890
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			29 890



NOTE 8: EGENKAPITAL OG FORTSATT DRIFT

(tall i hele tusen)

<i>Usbl morselskap</i>	Andels- kapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2020	37 030	13 043	605 130	655 203
Årets resultat	-	-	80 367	80 367
Avsetning til bomiljøfondet	-	5 004	-5 004	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 517	-	-4 517
Ny andelskapital	2 396	-	-	2 396
Effekt av korrigert konsernbidrag for 2020	-	-	-6 089	-6 089
Annenn endring	-	-	-77	-77
Egenkapital 31.12.2021	39 427	13 530	674 327	727 284

(tall i hele tusen)

<i>Usbl konsern</i>	Andels- kapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2020	37 030	13 043	952 038	1 002 111
Årets resultat	-	-	90 723	90 723
Avsetning til bomiljøfondet	-	5 004	-5 004	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 517	-	-4 517
Ny andelskapital	2 396	-	-	2 396
Annenn endring	-	-	-338	-338
Egenkapital 31.12.2021	39 427	13 530	1 037 419	1 090 375

Ullbruddet av Covid-19 har ikke betydelig innvirkning på årsregnskapet for 2021. Usbl har en solid finansielle stilling totalt sett, og således er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet.

NOTE 9: LEILIGHETER OG PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2021	Usbl 2020	Konsern 2021	Konsern 2020
Leiligheter for salg	-	-	-	-
Tomter og eiendomsprosjekter under oppføring	180 993	206 158	1 034 919	797 317
Sum	180 993	206 158	1 034 919	797 317

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 Anleggs-kontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader. Pr. 31.12.21 har ikke morselskapet eller konsernet noen tapsprosjekter.

NOTE 10: UTLÅN OG FORDRINGER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2021	Usbl 2020	Konsern 2021	Konsern 2020
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
USBL Utbygging AS	-	46 103	-	-
Strandvegen Boligpark AS	1 610	4 345	1 610	4 345
Tunveien Eiendom AS	-	10 773	-	10 773
Solsiden Holmestrand AS	-	261	-	261
Edholmen Fritid	986	603	986	603
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	2 596	62 084	2 596	15 982
Kortsiktige fordringer konsern	15 000	3 312	-	-
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	17 596	65 397	2 596	15 982



NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD

Lånetype	(tall i hele tusen)					
	Usbl		Usbl	Konsem	Konsem	Konsem
	31.12.2021	herav forfall	31.12.2020	31.12.2021	herav	31.12.2020
	Restgjeld	over 5 år frem	Restgjeld	Restgjeld	forfall over	Restgjeld
Pantelån	395 000	-	403 000	631 241	131 000	639 505
Lån i Husbanken	-	-	-	174 286	157 767	188 405
Annen langsiktig gjeld	131 417	-	208 367	136 771	-	208 367
Sum	526 417	-	611 367	942 298	288 767	1 036 277

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 245 millioner kroner med gjestående løpetid fra 3-6 år. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 651,9 millioner kroner.

NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

Usbl morselskap	(tall i hele tusen)	
	2021	2020
Boligselskapers skatetrekksmidler	3 554	2 517
Øvrig innskudd fra boligselskaper	1 626 370	1 664 860
Gjeld til forvaltede selskap	1 629 924	1 667 377

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	Usbl	Konsem	Konsem
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til konsernselskap	128 859	424 991	-	-
Annen kortsiktig gjeld	33 973	68 587	70 312	113 238
Sum annen gjeld	162 832	493 579	70 312	113 238

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til oppgjør for tomte, selskaps- og eiendomskjøp, pågående tvistesaker, 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. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for 2,14 milliarder kroner hvorav 1,83 milliarder kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 3,0 milliarder kroner. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på 475,0 millioner kroner, hvorav 34,7 millioner kroner er stilt over for selskaper som ikke er heleid av Usbl.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Usbl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligbyggelaget Usbl.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Steinar Harry Andersen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 13:00:07 UTC



Steinar Harry Andersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 13:00:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 22LHG-746OC-081BK-W75NI-7EIDF-CXMM0

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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