



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	952 527 827
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	Nedre Torggate 5/ 7 3015 DRAMMEN

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:	Øystein Størdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2024

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, 02.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		48 722 012	48 217 923
Annen driftsinntekt		14 112 805	15 184 134
Sum inntekter		62 834 817	63 402 057
Kostnader			
Varekostnad		916 623	1 193 440
Lønnskostnad		36 906 500	35 047 180
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 744	219 596
Annen driftskostnad		17 290 203	18 407 829
Sum kostnader		55 221 070	54 868 045
Driftsresultat		7 613 747	8 534 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		3 279 414	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 739	10 826
Annen renteinntekt		1 529 499	649 273
Sum finansinntekter		4 837 652	660 099
Annen finanskostnad		33 016	19 366
Sum finanskostnader		33 016	19 366
Netto finans		4 804 636	640 733
Ordinært resultat før skattekostnad		12 418 383	9 174 745
Skattekostnad på ordinært resultat		2 845 526	-235 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 572 857	9 410 261
Årsresultat		9 572 857	9 410 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 572 857	9 410 261
Sum overføringer og disponeringer		9 572 857	9 410 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		38 583	90 672
Rettigheter		1 100 000	1 100 000
Sum immaterielle eiendeler		1 138 583	1 190 672
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		293 329	401 073
Sum varige driftsmidler		293 329	401 073
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		5 459 933	4 679 934
Lån til foretak i samme konsern			156 236
Investeringer i tilknyttet selskap		80 348 294	80 348 295
Investeringer i aksjer og andeler		521 739	521 739
Andre fordringer		85 980	85 980
Sum finansielle anleggsmidler		86 415 946	85 792 184
Sum anleggsmidler		87 847 858	87 383 929
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 277 984	1 919 569
Andre fordringer		4 222 402	2 886 844
Konsernfordringer		824 850	384 688
Sum fordringer		6 325 236	5 191 101
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		56 349 855	45 353 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 349 855	45 353 197
Sum omløpsmidler		62 675 091	50 544 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		150 522 949	137 928 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 928 550	6 732 500
Sum innskutt egenkapital		6 928 550	6 732 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 001 846	122 255 439
Sum opptjent egenkapital		132 001 846	122 255 439
Sum egenkapital		138 930 396	128 987 939
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 158 664	1 137 775
Betalbar skatt		2 386 749	1 022 869
Skyldige offentlige avgifter		3 898 663	3 867 849
Kortsiktig konserngjeld		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 148 477	2 911 797
Sum kortsiktig gjeld		11 592 553	8 940 290
Sum gjeld		11 592 553	8 940 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 522 949	137 928 229



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		77 895 634	78 174 320
Annen driftsinntekt		14 298 599	15 639 085
Sum inntekter		92 194 233	93 813 405
Kostnader			
Varekostnad		6 157 648	6 712 053
Lønnskostnad		58 081 668	56 639 756
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 046 093	966 723
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 206 694	22 691 785
Sum kostnader		86 492 103	87 010 317
Driftsresultat		5 702 130	6 803 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat tilknyttet selskap		17 989 139	14 360 073
Annen renteinntekt		4 870 327	2 127 405
Sum finansinntekter		22 859 466	16 487 478
Annen finanskostnad		283 255	144 323
Sum finanskostnader		283 255	144 323
Netto finans		22 576 211	16 343 155
Ordinært resultat før skattekostnad		28 278 341	23 146 243
Skattekostnad på ordinært resultat		3 224 620	-301 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 053 721	23 447 977
Årsresultat		25 053 721	23 447 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 053 721	23 447 977
Sum overføringer og disponeringer		25 053 721	23 447 977



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Rettigheter		1 100 000	1 100 000
Utsatt skattefordel		1 927 100	2 250 072
Sum immaterielle eiendeler		3 027 100	3 350 072
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 777 214	4 865 472
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 657 138	4 512 912
Sum varige driftsmidler		8 434 352	9 378 384
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		100 309 039	93 955 315
Investeringer i aksjer og andeler		621 739	621 739
Andre fordringer		44 510 636	31 467 188
Sum finansielle anleggsmidler		145 441 414	126 044 242
Sum anleggsmidler		156 902 866	138 772 698
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter til utbyggingsformål		4 848 587	4 841 962
Sum varer		4 848 587	4 841 962
Fordringer			
Kundefordringer		6 041 769	7 690 407
Andre fordringer		5 571 841	4 544 353
Sum fordringer		11 613 610	12 234 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		84 071 537	75 518 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 071 537	75 518 567
Sum omløpsmidler		100 533 734	92 595 289



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		257 436 600	231 367 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 928 550	6 732 500
Sum innskutt egenkapital		6 928 550	6 732 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		234 096 486	208 869 213
Sum opptjent egenkapital		234 096 486	208 869 213
Sum egenkapital		241 025 036	215 601 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		635 585	909 692
Sum annen langsiktig gjeld		635 585	909 692
Sum langsiktig gjeld		635 585	909 692
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 923 559	2 307 539
Betalbar skatt		2 714 960	1 239 620
Skyldige offentlige avgifter		5 953 131	6 067 840
Annen kortsiktig gjeld		5 184 329	5 241 583
Sum kortsiktig gjeld		15 775 979	14 856 582
Sum gjeld		16 411 564	15 766 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 436 600	231 367 987



nbbo

Nedre Buskerud Boligbyggelag - Årsrapport 2023





ÅRSRAPPORT FOR
NEDRE BUSKERUD
BOLIGBYGGELAG 2023



NBBO støtter store og små tiltak innen kultur, idrett, nærmiljøaktiviteter og bomiljø. Med "NBBO - gir tilbake" ønsker vi å bidra til at små og store foreninger og lag skal lykkes med sine prosjekter.





Innhold

1. Styrets beretning

Hovedtrekk.....	4
Boligbygging.....	8
Fakta om NBBO.....	12
Medlem.....	14
Fakta om virksomhetsområdene.....	20

2. Årsregnskap

Resultatregnskap.....	24
Balanse.....	25
Noter til årsregnskapet.....	27
Kontantstrømanalyse.....	37

3. Revisjonsberetning..... 39





STYRETS ÅRSBERETNING 2023

HOVEDTREKK

Vi har gått inn i ett nytt år og 2023 er historie. Dette var nok et krevende år på mange måter slik som de foregående årene. Urolighetene i verden har fortsatt med krig i Ukraina og økende proteksjonisme i handelen mellom de store nasjonene. Dette fører til fortsatt høy inflasjon og stigende renter som vi alle har merket på kroppen i 2023. Denne «dyrtiden» er krevende for mange og som en konsekvens av alt dette har spesielt salget av nye boliger stoppet nesten helt opp. Brukte boliger omsettes det mer av, men til litt lavere priser enn i 2022.

Til tross for alt dette fortsetter NBBO og datterselskapene våre å levere gode økonomiske resultater. Vi vil derfor takke alle våre dedikerte ansatte for nok et år med gode resultater og høy kvalitet. Våre verdier (Nærhet, troverdighet og langsiktighet) står sterkere enn noen gang.

Disse verdiene er kanskje ekstra viktige nå som det er utfordrende tider for mange. Markedet for salg av nye boliger har falt mest og de utfordrende tidene med lave resultater slår hardt inn for mange entreprenører som har dette som levebrød. Høy inflasjon og høye renter er også krevende for folk flest. Ved inngangen til et nytt år håper vi nå at rentetoppen er nådd, at prisene stabiliserer seg og at kjøpekraften kan bli bedre igjen fra neste år.

Økonomisk har NBBO oppnådd et godt resultat i 2023. Vi opplever fortsatt vekst i antall medlemmer og har også hatt en god vekst i antall forvaltningsoppdrag gjennom året. Boligbanken ASA har levert et godt resultat og utbyggingselskapet vårt (NUAS) samt Eiendomsselskapet vårt har også overskudd i 2023.

NBBO og datterselskapene våre ble i 2022 i miljøsertifisert som miljøfyrtårn. Også gjennom 2023 har vi hatt sterk fokus på miljø og bærekraftige løsninger. NBBO bistår boligselskapene våre gjennom kundeteamet og gjennom vårt datterselskap NBBO Byggtek. Støtteordninger fra Enova og Husbanken gjøres kjent for boligselskapene våre gjennom temakvelder og rådgivning. Dette arbeidet vil bli stadig viktigere i årene fremover.

2023 var et krevende år for salg av boliger. Prisene gjennom året holdt seg forholdsvis stabile med en prisnedgang på 1-2 prosent i gjennomsnitt. Antall omsetninger falt imidlertid en god del gjennom året og mange selgere har nok måttet redusere sine prisforventninger for at boligen skulle bli solgt. Vi tror at denne situasjonen nok vil vedvare en stund ut i 2024. Vi håper imidlertid at utsiktene for at renten har nådd toppen i denne omgang kan føre til økende omsetning.

Vår eiendomsmegler NBBO Eiendomsmegling har de siste årene hatt en målsetning om å øke markedsandelen av boliger solgt i borettslagene våre (målet er å selge 20 % av alle leiligheter i våre tilknyttede borettslag). Vi nådde ikke dette målet i år, men selskapet jobber videre med målsetningen om å ytterligere øke vår markedsandel i 2024. Vår daglige leder Jan Vidar Avdal sluttet i januar 2024 og ny daglig leder er ansatt med start våren 2024.

Når det gjelder byggevirksomheten i 2023, så har vi ferdigstilt prosjektet NT3 i Mjøndalen. 29 av 39 leiligheter var solgt med innflytting i januar 2024 og flere er solgt etter dette. Byggearbeidene i Nedre Tverrgate 3 i Mjøndalen sentrum (det gamle legesentret) ble igangsatt sommeren 2022. Vi erfarer at det har vært gjennomgående god kvalitet på arbeidet som er utført og vi har kun mottatt noen helt få reklamasjoner. Det er vi godt fornøyd med.

Gjennom året har det også vært jobbet godt med utviklingen av Deciliteren på Strømsø. Dette blir et borettslag med 102 leiligheter som vi bygger i samarbeid med Fevang. Vi planlegger for lanseringen av dette prosjektet i løpet av mai 2024.

For NBBO Vaktmester Service har 2023 vært et krevende år med underskudd for året. Mye sykmeldinger har også ført til utfordringer i den daglige driften i perioden. Gjennom vinteren 23/24 ble det gjennomført en omstillingsprosess hvor vi ønsker å ansette flere håndverkere. Det er også besluttet et navneskifte for selskapet til NBBO Byggservice AS. Ny daglig leder er kommet inn fra 2024 og selskapet er blitt finansiert opp fra NBBO for å ha en forsvarlig drift. Vi håper på mange fornøyde kunder og vekst for selskapet i 2024.



NBBO Eiendomsmegling hadde også et utfordrende år. Stigende renter har ført til nesten full stopp i salget av nye boliger.

Omsetningen av brukte boliger har gått bedre, men også her har det tatt lengre tid å få solgt boligene. NBBO Eiendomsmegling hadde en markedsandel på 11 % på borettslagsboliger i 2023. Målsetningen om at vi skal ha en markedsandel på 20 % på borettslagsboliger ligger fast. NBBO Eiendomsmegling skal utnytte den kunnskapen NBBO har som forvalter og forretningsfører for våre boligselskaper. Vi kjenner markedet og styrene som forvalter boligmassen best av alle i vårt nedslagsfelt.

Vi må nok forvente et krevende boligmarked også det kommende året. Det vil fortsatt være en situasjon med høye kostnader (inflasjon) og høye renter. Men uavhengig av dette er vår region fortsatt attraktiv og vi har netto tilflytting. Det må derfor bygges nye boliger i årene fremover og prisene vil nok over tid stige moderat både for nye og brukte boliger.

Vårt formål er å sørge for å tilby gode boliger til våre medlemmer, unge og gamle. De siste årene har det vært særskilt fokus på å få flere unge inn i boligmarkedet. Nye løsninger som deleie av bolig eller leie til eie har vært lansert av flere boligbyggere. Vi tar uansett vårt samfunnsoppdrag på alvor og skal bygge forskjellige typer boliger som passer til flest mulig av våre medlemmer – både yngre og eldre.

Vår forvaltningsvirksomhet opplevde god vekst i 2023 og vi fikk inn mange nye kunder. Vi vet at den gode kvaliteten på våre tjenester og dyktige forvaltere gjør oss konkurranse-dyktige. Dette er vi veldig stolte av. Vi har i perioden hatt vekst i oppdrag både av borettslag og boligsameier. Totalt forvaltet NBBO 15.783 boliger ved årsskiftet 2023/24.



Administrerende direktør Steinar Kjærnli

STYRET I NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG



Espen Ellingsen



Arve Fjeld



Turid Jonassen



Mazhar Iqbal



Trude Williamson



Marianne Næss



Line G.
Christiansen



En ny samarbeidsavtalen mellom NBBO og **Sparebanken Øst** ble lansert. Avtalen gjør at alle som er medlemmer i NBBO får gode betingelser på ulike låne- og spareprodukter hos Sparebanken Øst.

FREMTIDSUTSIKTER

NBBO skal fortsette å bygge gode hjem for alle våre medlemmer. I tillegg til boligbygging skal vi skape verdi av medlemskapet ved å være aktuelle på mange ulike områder. Alle våre medlemmer skal kjenne til at medlemskapet i NBBO er en investering som kan være både lønnsom og viktig. Medlemsprogrammet vårt med satsing på kultur og gode avtaler med aktuelle leverandører er en viktig del av dette arbeidet.

Vi jobber fortløpende med å utvikle nye attraktive tomter til våre kommende boligprosjekter. Vi skal tilby våre medlemmer attraktive boliger med god kvalitet. Vi planlegger å lansere ett til to nye prosjekter i løpet av 2024 og først ut er Decilieren på Strømsø. Vår målsetning om å bygge minst 50 boliger i året i gjennomsnitt står fast og vi skal bygge boliger for våre medlemmer i alle livsfaser.

SAMARBEID MED ANDRE BOLIGBYGGELAG

NBBO eier Boligbanken sammen med tre andre boligbyggelag og noen mindre aksjonærer. BORI BBL er største eier mens NBBO er nest største eier med 25 % eierandel. For 2023 fikk Boligbanken et samlet overskudd på 57 MNOK.

Boligbanken skal være vår støttespiller og samarbeidspartner med daglige betalingstjenester samt utlån til boligselskapene våre. Boligbanken har kun konsesjon til å levere banktjenester til boligbyggelag og boligselskaper og har derfor ikke fokus på privatkunder. Boligbanken er derfor konkurransedyktig både på renter og øvrige betingelser sammenlignet med de store bankene. Historisk sett har borettslag fått gode lånebetingelser i gode tider mens det i dårlige tider har vært relativt sett dyrt å låne i de store bankene. Med Boligbanken er vi sikret en bank som skal gi gode tilbud til boligselskapene både i gode og dårlige tider.



Det ble inngått avtaler med **SIF, MIF, DNT og Filmweb**. Rabatterte billetter, sesongkort og rabatt på utvalgte kurs og turer kom medlemmene til gode.

ET MEDLEMSKAP I NBBO ER EN INVESTERING

Medlemsprogrammet med satsing på kultur og gode avtaler er en viktig del av dette arbeidet.

NBBO var stolt sponsor av **Ælv Classico**. Medlemmene fikk rabatterte priser på billettene.



I samarbeid med vår forvaltningsavdeling skal banken også ha en rask og effektiv behandling av lånesøknadene.

BONO Oppgjør AS som vi eier sammen med fem andre Boligbyggelag (Landsbysamarbeidet) leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglere. Resultatet for 2023 ble et underskudd på kr. 276.296,- og er naturlig nok preget av at har vært lavere salg av boliger denne høsten. Det er viktig for oss at vi har en trygg og god oppgjørspartner som sørger for at alle transaksjoner i forbindelse med eierskifter går riktig for seg. Selskapet jobber videre med å kontakte nye eiendomsmeglere / boligbyggelag som kan være interessert i BONO Oppgjør som leverandør av disse tjenestene.

Boliginkasso AS hadde et godt år i 2023. Dette selskapet eier vi sammen med BORI. Selskapet hadde tre ansatte i 2023. Boliginkasso sørger for innkrevingen av utestående

felleskostnader på vegne av boligselskapene i BORI, ABBL og NBBO. Boliginkasso AS arbeider også for å knytte til seg nye kunder og fikk i løpet av året inn Enqvist Boligforvaltning og Boligbanken som nye kunder.

Boligfaktura AS eier vi sammen med ABBL og dette selskapet har to ansatte. Selskapet er ansvarlig for fakturering av krav til boligselskapene (felleskostnadene).

NBBO har generelt et godt samarbeid med mange Boligbyggelag. Det er viktig for oss å få impulser fra andre for å fange opp utviklingen og trender på landsbasis. Det gjør at vi her i NBBO også utvikler oss videre. I årene fremover skal vi sammen med våre samarbeidspartnere i andre BBL jobbe godt sammen for å utvikle enda bedre tjenester til glede for våre medlemmer og kunder.



BOLIGBYGGING

NEDRE TVERRGATE 3 I MJØNDALEN SENTRUM – NT3 BORETTSLAG

Byggearbeidene for dette borettslagsprosjektet med 39 andelsboliger og næringsarealer i 1. etg. ble igangsatt sommeren 2022. Prosjektet ble ferdigstilt i 2023 med innflytting i januar 2024. Ved utgangen av 2023 var det solgt 29 leiligheter i dette prosjektet.

Det er Nedre Tverrgate 3 Holding AS som er byggherre og selger av boligene i NT3 Borettslag. Dette er et selskap vi eier på 50/50 basis sammen med Ruba Invest AS, som igjen eies av Gigant Gruppen AS og Millennium Holding AS med 50% av hver.

Alle våre boligprosjekter gjennomføres gjennom egne prosjektselskaper hvor vårt datterselskap NBBO Utbygging AS er medeier, i all vesentlig grad med 50% eierskap.



Deciliteren på Strømsø planlegges lansert våren 2024 med forkjøpsrett for medlemmene.



Nedre Tverrgate 3 i Mjøndalen.

BOLIGPROSJEKTER UNDER UTVIKLING:

DECILITEREN PÅ STRØMSØ

Dette er en kvartalsutbygging ved siden av Clarion Hotell Tollboden mellom Tollbugata og Dr. Hansteinsgate. Det er to verneverdige bygg mot Tollbugata som vil bli stående. Prosjektet fikk rammetillatelse for bygging av 102 boliger og næringsarealer fra kommunen i desember 2023 og det planlegges for lansering av disse våren 2024 med forkjøpsrett for medlemmene. Boligene vil bli organisert som et borettslag tilknyttet NBBO. Det vil bli litt i overkant av 400 m² næring 1. etg i hovedsak mot Dr. Hansteinsgate.

Dette bolig- og næringsprosjektet er et samarbeid med Fevang AS på 50/50 basis gjennom Desiliteren Holding AS.

Vi håper at disse boligene vil bli godt mottatt i markedet med en sentral beliggenhet i utviklingen på Strømsø

og med kort avstand til buss og tog fra Drammen stasjon.

BANKBYGGET I LIERBYEN

Prosjektet ligger i Heggroveien 52 sentralt i Lierbyen like ved Elvebredden Park som vi ferdigstilte i 2021. Dette bolig- og næringsprosjektet utvikles også i samarbeid med Gigant Gruppen AS gjennom Bankbygget Lier AS. Vi har derfor sammen etablert Bankbygget Utvikling AS på 50/50 basis som vil bli byggherre og selger av boligene i prosjektet.

Eiendommen ligger innenfor sentrumsplanen i Lier hvor kommunen er i slutfasen med reguleringsarbeidet. Vi har vært i dialog og gitt innspill i reguleringsprosessen. Arbeidet med bygge (ramme-) søknaden planlegges i løpet av våren 2024.

Vi forventer å kunne bygge noe mellom 60 og 70 boliger i dette prosjektet.

HOLLENDERKOLLEN

Dette er en eiendom på Tangen i Drammen på ca. 7,0 da. som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Bak prosjektet står Hollenderkollen Utvikling AS (HU) som vi eier sammen med Eidra AS, tidligere Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS og Urban Compact Living AS (UCL) med henholdsvis 45, 45 og 10 prosent hver.

HU ervervet eiendommen fra Drammen kommune gjennom Eidra AS og har siden starten av 2018 arbeidet med detaljreguleringen av denne. Etter flere ulike planforslag vedtok kommunestyret i møte 4. mai 2021 å avsette arealet til friområde i ny kommuneplan. Pågående planarbeid er derfor avsluttet og de økonomiske konsekvensene av dette er ikke avklart.

GULSKOGEN

På Rød øst og vest har vi tidligere kjøpt to eiendommer fra private grunneierne på 26

dekar. Eidra AS eier også to eiendommer på samme sted på omtrent samme størrelse og vi har inngått avtale om å utvikle disse eiendommene sammen. Vi har sendt et planinitiativ for Rød Øst.

Begge eiendommene vil etter all sannsynlighet bli videreført til boligformål arealdelen i kommuneplanen og vi planlegger å sende inn et nytt planinitiativ for begge eiendommene.

Sammen med OBOS Block Watne AS har vi en opsjonsavtale med Stormoen gård om utvikling av boliger. Eiendommen på Stormoen var avsatt til boligformål i kommunens arealdel. Det er stor sannsynlighet for at store deler av denne eiendommen blir tilbakeført til landbruk (LNF) i arealdelen.

Hele boligområdet på Gulsbogen har et rekkefølgekrav om bl.a. en jernbaneundergang og vi håper at dette kan løses ved samarbeid mellom Bane NOR, de øvrige grunneierne og kommunen.

SPIKKESTAD

I dette prosjektet har vi et samarbeid med H. Strøm Holding AS ved jernbanestasjonen på Spikkestad med et potensiale på rundt 200 boliger. Vi har etablert Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS som vi eier med H. Strøm Holding AS på 50/50 basis.

Grunnet kapasitetsutfordringer i renseanlegg i Asker kommune, vil vi fortsatt måtte avvente byggesøknad for disse ferdigregulerte områdene til dette er løst.

I tillegg til ovennevnte boligprosjekter jobber vi med flere utviklingsprosjekter, noen med lengre tidshorison.





ØKONOMI

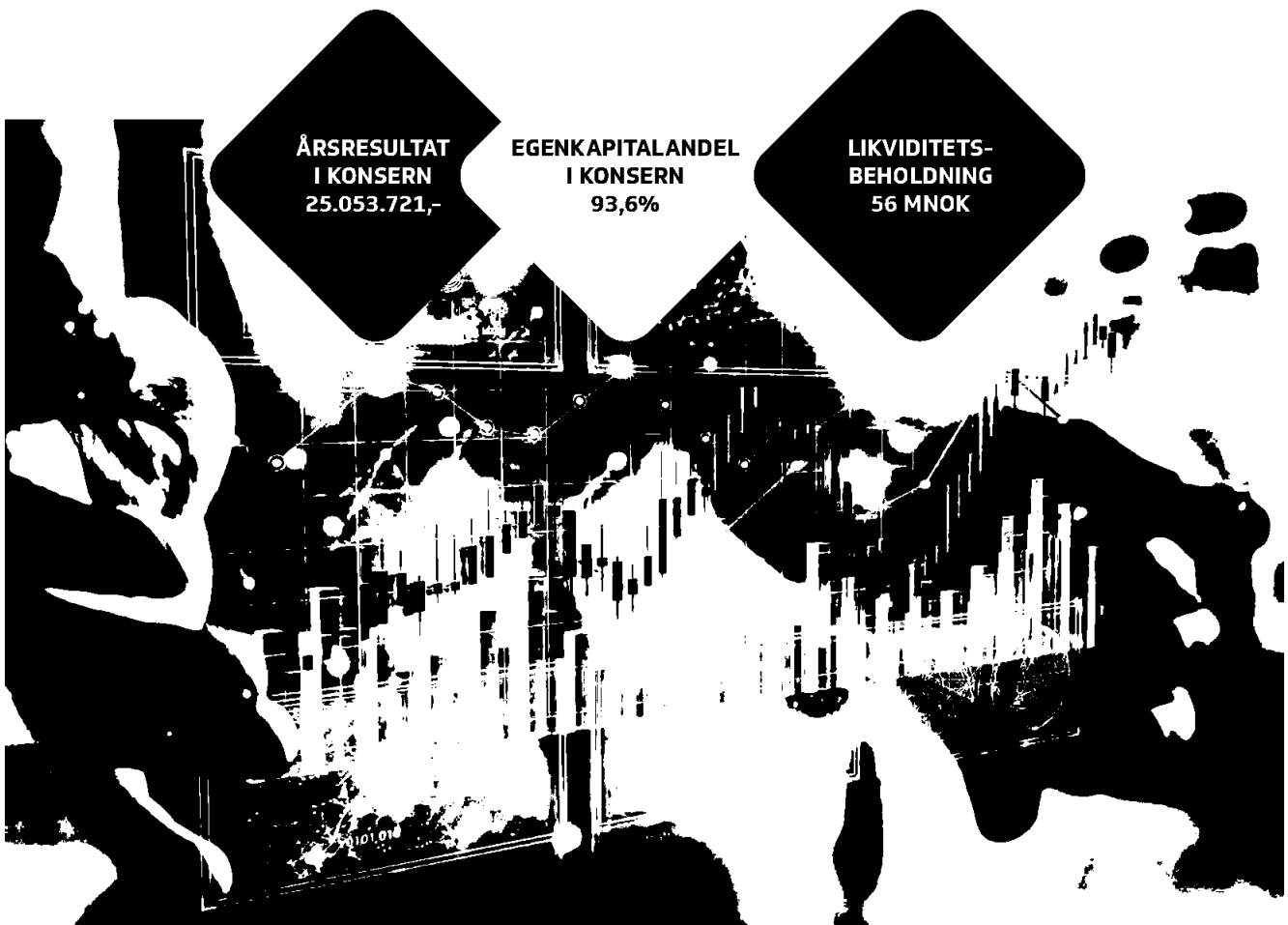
NBBO konsern har samlet sett gode resultater i 2023.

NBBO regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 9.572.857,- og kr 25.053.721,- for konsernet. Resultatene foreslås overført til annen egenkapital. I årsregnskapet har NBBO avgitt et konsernbidrag til NBBO Byggservice AS på kr 1.000.000,-. Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger budsjett for 2024 og konsernets strategiplan for årene fremover. NBBO er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, med en likviditetsbeholdning pr. 31.12.2023 på 56 MNOK.

Egenkapitalen ble økt til henholdsvis 138.930.396,- og 241.025.036,- i NBBO og i konsernet i 2023. Egenkapitalandelen per 31.12.23 var 92,3 % i morselskapet og 93,6 % i konsernet, mot 93,5% og 93,2 % ved årsslutt i 2022. NBBO og hele konsernet er i en meget solid finansiell stilling.

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utviklingen i boligmarkedet og prosjekter. NBBO Utbygging AS har et rammelån på 40 MNOK hos NBBO som det ikke var trukket på pr. 31.12.23.

Morselskapet har ingen langsiktig gjeld.





ARBEID MOT DISKRIMINERING

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter samt å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge språk, religion og livssyn. NBBO arbeider aktivt for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Dette er også nedfelt i våre etiske regler.

UNIVERSELL UTFORMING

En rekke lover og forskrifter inneholder bestemmelser om universell utforming. I den grad NBBO har påvirkningskraft, jobber vi med tilpasninger i nye og eksisterende omgivelser. Ved nybygging og større anskaffelser foretas aktive valg for å sikre en universell utforming med mål om økt grad av tilgjengelighet.

FORSKNING OG UTVIKLING

Det er ikke gjennomført forsknings- eller utviklingsprosjekter i NBBO i året som har gått.

PÅVIRKNING AV DET YTRE MILJØ

Selskapet har ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligbyggelag av NBBO's størrelse. NBBO ble sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift i 2022.

REDEGJØRELSE ETTER ÅPENHETSLOVEN

NBBO skal offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene etter åpenhetsloven i tråd med lovens §4. For fullstendig redegjørelse for aktsomhetsvurderingen henvises det til nbbo.no.



FAKTA OM NBBO

Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) eies av våre 32.201 medlemmer (pr.31.12.2023). Vi har hovedsakelig vårt nedslagsfelt i Drammensregionen og nærliggende kommuner.

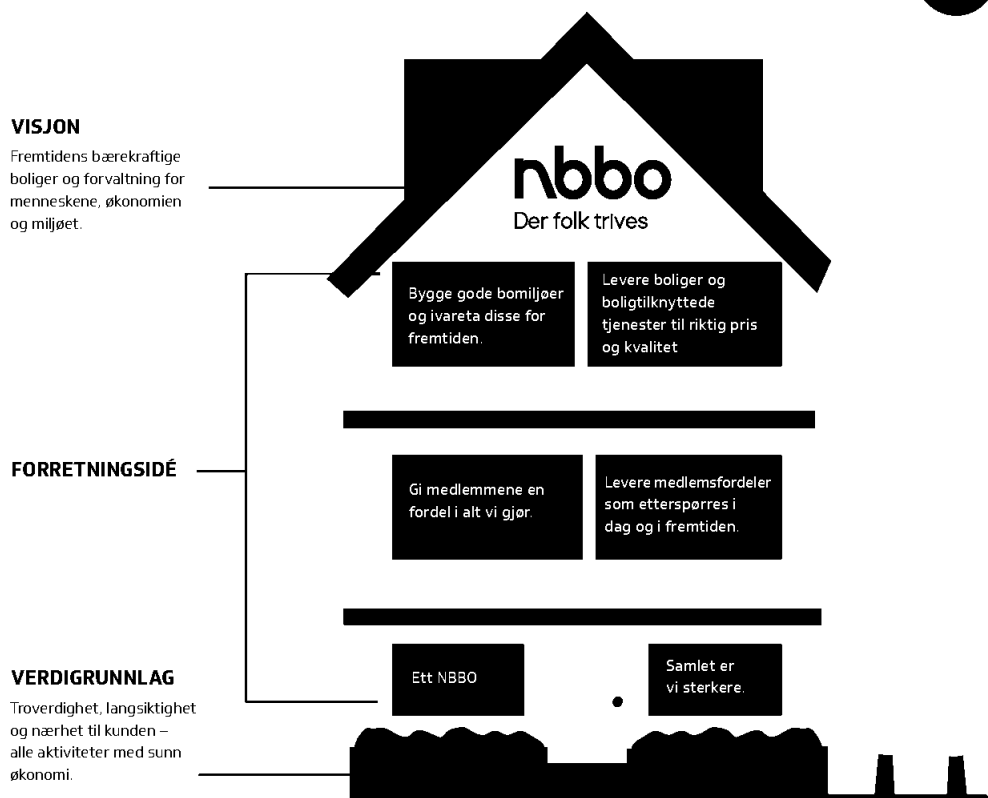
NBBO er organisert med to linjeavdelinger samt fem underliggende heleide datterselskaper. Datterselskapet NBBO Utbygging AS har pr. 31.12.2023 eierskap i 11 selskaper for utvikling av boliger. 10 av disse selskapene eies med 50 %. Utover dette har NBBO eierinteresser sammen med BORI BBL og Asker & Bærum Boligbyggelag (ABBL) i Boligbanken AS (25 % eierskap), Boliginkasso AS sammen med BORI BBL (50% eierskap) og Boligfaktura AS sammen med ABBL (50% eierskap).

NBBO og datterselskapene arbeider etter de målsetningene som er trukket opp i vår nye mål- og handlingsplan som er vedtatt i styret og gjeldende for perioden fram til 1. januar 2027. Vi opplever god oppslutning og engasjement fra hele organisasjonen om planen som er et levende styringsdokument for vår virksomhet.

Visjonen til NBBO er «NBBO – Der folk trives».

NBBO skal være en solid og dynamisk aktør i boligmarkedet og arbeide for å skape gode hjem for medlemmene og fremme medlemmenes interesser ved å:

- Utvikle fremtidens bærekraftige boliger i et godt bomiljø til riktige priser og rett kvalitet.
- Levere boligtilknyttede tjenester til konkurransedyktige priser og kvalitet.
- Tilby og videreutvikle gode medlemsfordeler som etterspørres i dag og i fremtiden
- Være ett eiendomshus.





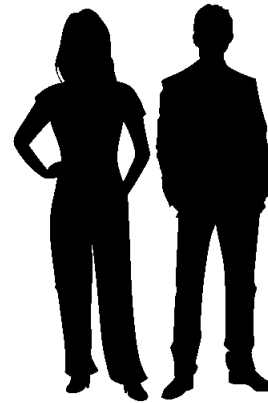
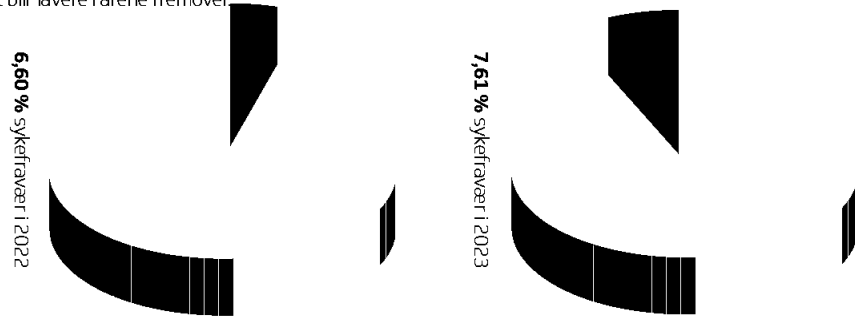
ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ I KONSERNET

Ved utgangen av 2023 var det 62 ansatte inkludert vikarer i NBBO-konsernet fordelt på henholdsvis:

- NBBO - 38 ansatte
- NBBO Byggtek - 8 ansatte
- NBBO Eiendomsmegling - 5 ansatte
- NBBO Byggservice - 11 ansatte + ekstra ressurser i sesongtopper

Styret er bevisst på likestilling og vil søke at krav som stilles på dette området etterfølges.

Sykefraværet i NBBO i 2023 var på 7,61 % totalt. Dette er en økning på 1,01 prosentpoeng fra 2022. Av totalt sykefravær utgjør langtidsfraværet (definert som sykdom i mer enn 16 dager) 6,4 % (en økning fra 4,35 % i 2022). Vi har sterkt søkelys på tiltak og tilrettelegging som gjør at sykefraværet blir lavere i årene fremover.



Styret er bevisst på likestilling

FOREBYGGENDE HELSEARBEID / BEDRIFTSIDRETTSLAG

NBBO har eget bedriftsidrettslag som har til hensikt å inspirere til fysisk aktivitet for våre ansatte. Vi tror fysisk aktivitet bidrar til økt overskudd og trivsel på arbeidsplassen. Videre bidrar slik sosial aktivitet til et godt arbeidsmiljø ved at man blir godt kjent med hverandre. Dette bidrar igjen til å redusere sykefraværet i selskapet.

NBBO BIL består av tre ansatte som velges blant de øvrige ansatte for to år av gangen. Bedriftsidrettslaget sørger for at den økonomiske støtten blir utbetalt mot dokumentasjon. NBBO BIL blir årlig tildelt midler fra NBBO i henhold til vedtatt budsjett.

I tillegg til bedriftsidrettslaget har NBBO også etablert tilbud om massasje for de ansatte som ønsker dette. Dette er et frivillig tilbud to ganger pr. måned som vi opplever som meget positivt for de ansatte i NBBO.



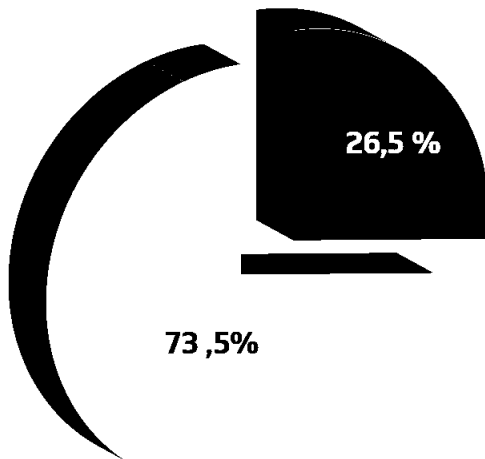
KOMPETANSEBYGGING

Våre ansatte er vår viktigste ressurs. Som en betydelig leverandør av boligrelaterte tjenester er det meget viktig med kontinuerlig utvikling og kompetansebygging for våre ansatte. NBBO ønsker hele tiden å påvirke og legge til rette for at alle ansatte skal videreutvikle egen kompetanse til beste for selskapet. NBBO satser derfor betydelige ressurser på intern kursing av ansatte for å sikre at vi hele tiden har den nødvendige kompetansen for å være den beste leverandøren av boligrelaterte tjenester i vårt nedslagsfelt.

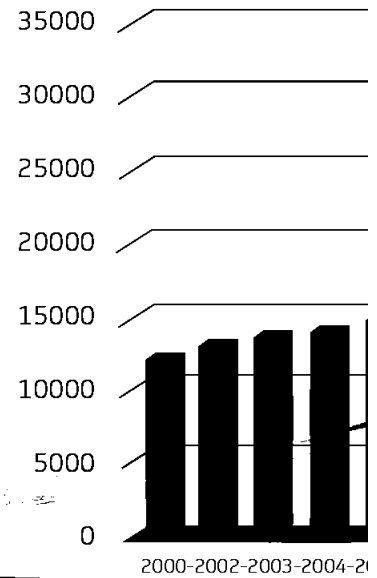
MEDLEMSUTVIKLING I NBBO

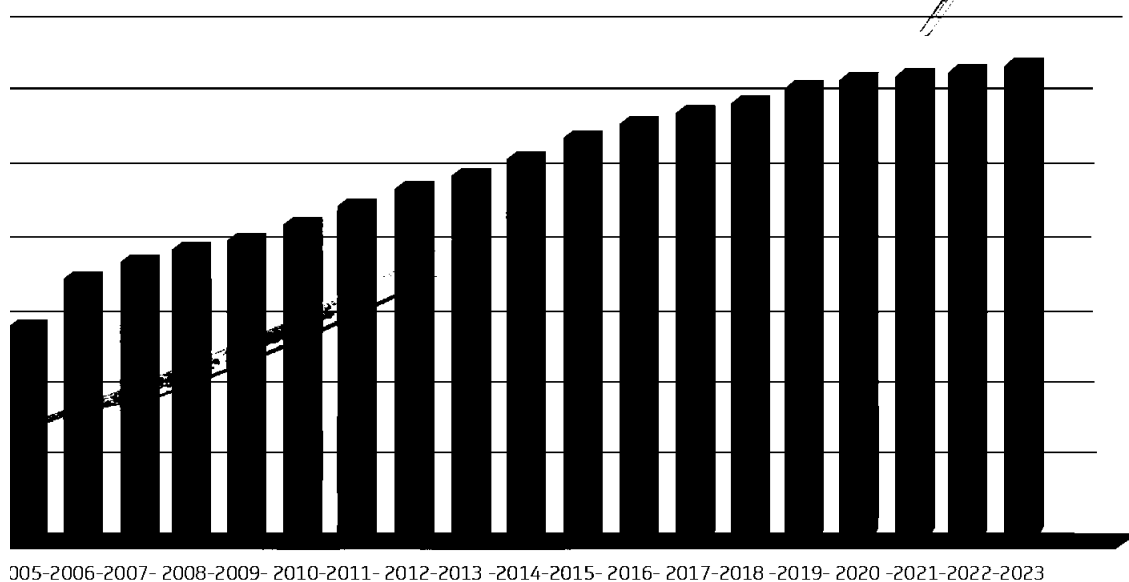
I 2023 fikk NBBO 1220 nye medlemmer. Med 787 som meldte seg ut i løpet av året førte det til at NBBO hadde totalt 32.201 medlemmer ved årets utgang. Antallet yngre medlemmer holdt seg stabilt, noe som betyr at 8 533 av NBBOs medlemmer nå er 30 år eller under. Det tilsvarer ca. 26,5% av medlemsmassen.

Vi forventer en fortsatt økning i vår medlemsmasse de nærmeste årene og har en målsetning om en tilvekst på ytterligere ca. 1.400 nye medlemmer i løpet av 2024.



26,5 % av medlemsmassen er 30 år eller yngre





005-2006-2007- 2008-2009- 2010-2011- 2012-2013 -2014-2015- 2016- 2017-2018 -2019- 2020 -2021-2022-2023





En viktig del av forvaltningsområdet er å gjennomføre kurs og seminarer gjennom året, noe som er et populært tilbud som benyttes av mange av de tillitsvalgte.



FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene i NBBO. Forkjøpsretten baserer seg på ansiennitet og gir et medlem muligheten å tre inn i et bud og dermed gå foran og kjøpe boligen i NBBO sine tilknyttede borettslag. Totalt ble forkjøpsretten benyttet i 7,5 % av eierskiftene i våre tilknyttede borettslag i 2023.

Medlemskapet i NBBO skal lønne seg både når det kommer til å bruke forkjøpsretten på nye og eksisterende boliger, og ved at man sparer inn medlemskontingenten gjennom bruken av vårt fordelsprogram.

FORDELSPROGRAM

Et av formålene våre som boligbyggelag er at vi skal fremme gode medlemsfordeler.

NBBO har i dag avtale med mer enn 30 ulike samarbeidspartnere

innen bygg, bolig og kultur. Bank-tjenester har vært etterspurt og vi utvidet på høsten programmet med fordel på lån og sparing i Sparebanken Øst. I 2023 ble fordelene godt brukt særdeleshet innen kategoriene bygg, bolig og bank.

Kulturtilbudene har også stor interesse og vi ser at medlemmene bruker disse i stigende grad. Vi fortsatte med å tilby mange kulturtilbud, der medlemmene fikk rabatterte billetter til konserter og ulike forestillinger. I tillegg bidro NBBO med å støtte flere arrangement til glede både for medlemmene og befolkningen generelt. Medlemmene fikk forkjøpsrett til flere av arrangementene og fordelaktige billettpriser. Befolkningen fikk arrangement å gå på som ellers ikke hadde vært.

I løpet av sommeren lanserte vi en ny medlemsapp, som gjør det enkelt for medlemmene alltid å ha medlemskortet tilgjengelig. Det gjør det også enklere å bruke fordelene. Appen hadde ved årsskiftet 2023-24 ca. 2.600 brukere.



NBBO medlemsapp hadde ved årsskiftet 2023-24 ca 2.600 brukere. Den gjør det enklere å bruke fordelene.

Medlemsbladet har fått et enda større lokalt fokus og er tilgjengelig digitalt og på trykk.



Vi vil fremover styrke fordelsprogrammet ytterligere – med forbedring og utvidelse av fordelene – og ved å øke kjennskapen til programmet blant medlemmene.

MEDLEMSMAGASIN, NETTSIDER, eDM OG APP

Medlemsmagasinet er sammen med nbbo.no, nyhetsbrev (/eDM), APP og sosiale medier de viktigste kommunikasjonskanalene mellom NBBO og medlemmene. Kommunikasjonen til medlemmene er i løpet av året blitt ytterligere styrket.

Vi har gjennom året jobbet mye for å styrke kontakten med medlemmene våre. Fokuset har vært på å øke antall medlemmer vi har epostadresser på, slik at vi kan nå de med informasjon. Ved utgangen av 2023 har vi epostadresser på godt over 19.000 medlemmer. Mange av disse mottar epost fra oss ukentlig om fordeler og medlemsrelevant stoff. Ca. 9.000 medlemmer har takket ja til det. Øvrige når vi tre-fem ganger i året. Nyhetsbrevene er en god og sterk kommunikasjonskanal

for NBBO, fordi ca. 45%-60% av de som mottar eDM fra oss også åpner og leser den. Det ligger 25-40% prosentpoeng over markedsnormen.

Medlemsbladet ble utgitt to ganger i 2023. Opplaget er på 24.400. Magasinet blir sendt til samtlige medlemmer over 16 år, andre boligbyggelag og andre interessenter.

Magasinet skal vise et bredt bilde av hva NBBO leverer av tjenester på tvers av selskapet, i tillegg til å levere stoff om interiør, mat, boligprosjekter og fordelsprogrammet. Etter ønske fra medlemmene har vi styrket bladet digitalt i 2023. Det utvikles ukentlig digitale artikler med innhold som er utdypende ift. det man kan lese i de trykte utgavene. Bladet har også fått en enda større lokal fokus og er tilgjengelig digitalt og på trykk. Innhold fra bladet spres i sosiale medier, nyhetsbrev og på nbbo.no.



Det var stor stas for både store og små under A Walk In The Park i 2023.

MEDLEMSDEMOKRATIET

Medlemsdemokratiet er viktig for at NBBO skal utvikle seg og levere på de områdene som betyr noe for medlemmene. For å styrke dette demokratiet gjennomførte vi i 2023 et eget informasjonsmøte for medlemmene i forkant av generalforsamlingen til NBBO. Formålet med informasjonsmøtet var å skape en møteplass der medlemmene fikk mulighet til å stille spørsmål og gjøre seg bedre kjent med NBBO utenfor de formelle rammene som generalforsamlingen kan. I tillegg kan de komme med forslag til videre utvikling og ønsker for medlemskapet. Møtet ble godt mottatt og videreføres i 2024.

For også å øke engasjementet blant medlemmer som ikke bor i borettslag avholdes delegertmøtet digitalt.

NBBO GIR TILBAKE

En viktig del av samfunnsoppdraget vårt er å være en

støttespiller for å skape gode bomiljøer og opplevelser i regionen vår. I jubileumsåret 2021 lanserte vi derfor sponsorprogrammet «NBBO Gir Tilbake». Programmet støtter store og små tiltak innen kultur, nærmiljø, idrett og bomiljø. Frem til nå har vi delt ut knapp 1 MNOK til 100 lokale organisasjoner og boligselskap.

Sponsorprogrammet videreføres i 2024.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

NBBOs samfunnsoppdrag er å bygge gode boliger og legge til rette for et inkluderende fellesskap i et trygt bomiljø. Det har NBBO jobbet med siden sin etablering i 1946.

NBBO tar samfunnsansvar og bidrar til aktiviteter som styrker bærekraft i vårt nedslagsfelt – både sosialt, miljømessig og økonomisk. Det er aktiviteter alt i fra boligselskap til medlemmer, men også viktige samfunnsaktiviteter som fremmer bærekraftige byer, god helse og livskvalitet.



Vi har i flere år sponset Plenen i Tollbugata under Elvefestivalen.

Reistad IL er blant de som har fått støtte til kveldsmat etter trening fra NBBO Gir tilbake.



NBBO har valgt ut fem av FNs- bærekraftsområder, som vi satser på:

- God helse og livskvalitet (område 3)
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn (område 11)
- Ansvarlig forbruk og produksjon (område 12)
- Stoppe klimaendringene (område 13)
- Samarbeid for å nå målene (område 17)

Konkrete tiltak i 2023:

- Videreføring av sponsorprogrammet NBBO Gir Tilbake
- Støtte til en rekke lokale arrangementer og aktiviteter: Ælv Classico, A walk in the Park, ulike arrangement på Elvefestivalen, Sommerskatten og Sølvгутtene
- Sosioøkonomiske tiltak der vi bl.a. støtter Rett Fram Opplevelser og Barnas Stasjon
- Rådgivning til boligselskapene

- God kommunikasjon der vi både kommuniserer hva vi gjør og påvirker samfunnet og enkeltindivider til mer bærekraftig adferd.
- Videreføring av Miljøfyrtårn-sertifisering.

Som noe nytt av året bidro NBBO til å få festivalen «A Walk in the Park» til Drammen i pinsen. Arrangementet er et gratis tilbud til barne-familier. Nærmere 5.000 gjorde bruk av dette tilbudet og NBBO vil fortsette med å sponse det også i 2024.

Vi utvider sponsoraktivitetene våre i 2024 med eget sponsorprogram for breddeidretten. Formålet med det er å bidra til bedre folkehelse – og at enda flere kan bli med på aktiviteter.



FORRETNINGSFØRSEL OG RÅDGIVNING

Vår forvaltningsvirksomhet har hatt en god utvikling og vekst i 2023. Samlet forvaltet vi 15.783 boliger ved utgangen av 2023. Videre forvalter vi velforeninger og garasjelag i tillegg.

Dette er en økning fra 15.462 boliger i 2022. Dette tar vi som et godt tegn på at det leveres god kvalitet til våre boligselskaper fra alle våre forvaltere og regnskapsførere. Det gjøres også stadig små forbedringer på vår IT – plattform noe som også bidrar til å gjøre hverdagen og styrearbeidet enda enklere for våre kunder.

Vi skal fortsatt være en støttespiller for styrene og jobber hver dag for å bistå styrene i en hektisk arbeidshverdag. På den måten ivaretas boligverdier og bomiljøet på en best mulig måte.

Vi tilbyr et totalkonsept som inkluderer rådgivning, forvaltning og regnskapsførsel, sydd sammen i en forretningsførerkontrakt. Avdelingen arbeider kontinuerlig med å utvikle tjenestetilbudet slik at vi sikrer en god kvalitet og service til våre boligselskaper også i fremtiden.

OVERSIKT OVER FORRETNINGSFØRERVIRKSOMHETEN I NBBO PR. 31.12.2023

Boligselskap	Antall boligselskap	Antall boliger til forvaltning
Tilknyttede borettslag	211	9389
Frittstående borettslag	55	1536
Eierseksjonssameier	150	4652
Annet (aksjeselskap / stiftelse mv.)	26	206
Sum totalt	414	15783

PORTALEN

Portalen er vår hovedplattform for dialogene med våre boligselskaper. Fra å være en enkel portal for å godkjenne fakturaer og finne regnskapsrapporter og nøkkeltall fra regnskapet og boligselskapet generelt, er Portalen videreutviklet med bla. tilgang til skjema, fagstoff, mulighet til å avholde styremøter / generalforsamlinger samt andre hjelpemidler for styrearbeidet i boligselskapene.

EIERSKIFTER

Det ble registrert 1 189 eierskifter i våre boligselskaper i 2023. Dette inkluderer 168 familieoverdragelser. NBBO leverer boligopplysninger i tilknytning til disse eierskiftene via Meglerportalen. Disse bestillingene blir levert innen en frist på tre virkedager.

Fakta om virksomhetsområdene

NBBO UTBYGGING AS

NBBO Utbygging AS (NUAS) ble stiftet 25.10.2004 og har som formål å erverve, utvikle, bygge og selge fast eiendom samt hva hermed står i forbindelse, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet. Aksjekapitalen er på kr. 2 000 000,- med NBBO som eneaksjonær. Alle nye boligprosjekter som gjennomføres i regi av eller der Nedre Buskerud Boligbyggelag deltar som deleier, realiserer gjennom NBBO Utbygging AS eller der selskapet har eierinteresser.

Da alle boligprosjektene NUAS er engasjert i nå gjennomføres i samarbeid med andre i egne SP-selskaper, vil inntektene av

virksomheten i all vesentlig grad komme som utbytte fra disse. Drifts- og årsresultatene i selskapet vil derfor ble preget av dette og variere over tid.

Selskapet fikk et godt årsresultat for 2023 på kr 8.792.592, -, bla. grunnet et bra gjennomført boligprosjekt på Granittlia.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Steinar Kjærnli, Tor Engebakken og Arne Riise. Daglig leder er Tor Engebakken som også er utbyggingssjef i NBBO.



NBBO BYGGTEK AS

NBBO Byggtek AS ble stiftet 26. august 1996 som et samarbeidsprosjekt om tekniske tjenester mellom Lier Boligbyggelag, Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag. Etter fusjon mellom Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag høsten 2006 ble NBBO eneksjonær fra årsskiftet 2007. Selskapets aksjekapital er på kr. 1 000 000,-

NBBO Byggtek AS fikk et årsresultat i 2023 på kr. 597 487,-

Styret i NBBO Byggtek AS har bestått av Steinar Kjærnli som styreleder og Unn Hege Nordhagen og Jan Morten Røkaas som styremedlemmer. Daglig leder er Rune Tollefsen.

NBBO EIENDOMSMEGLING AS

Selskapet ble stiftet 20.02.1995. Den gang ble selskapet etablert som Drammensmegleren. Selskapet kom senere inn i Garantikjeden. Selskapet er fortsatt med i Garantikjeden, men benytter nå samme navn og profil som NBBO. NBBO Eiendomsmegling har som formål å drive eiendomsmegling, herunder salg, utleie, forretningsførsel samt rådgivning innen fast eiendom. Selskapets aksjekapital er kr 100 000,- med NBBO som eneksjonær.

Foruten å drive eiendomsmegling har selskapet også en viktig rolle som bidragsyter og selgere av våre nye boligprosjekter og vi er på denne måten en totalleverandør for realisering av nye boliger.

NBBO eiendomsmegling solgte samlet 163 boliger i 2023 som er 23 salg færre enn i 2022. Dette er noe lavere enn i tidligere år, men så har det også vært en megler mindre ansatt i selskapet. Selskapet har som en av sine målsettinger å øke staben. Selskapets årsregnskap for 2023 viser et årsresultat på - kr. 599 566,- (årsunderskudd).

Selskapet hadde 5 ansatte ved utgangen av 2023. Styret har i perioden bestått av Steinar Kjærnli (styreleder) og Jan Morten Røkaas.

Daglig leder har frem til 1. februar 2024 vært Jan Vidar Avdal. Han er gått over i annen virksomhet og Fabian Nordahl Paus er ansatt som ny daglig leder i selskapet.

NBBO BYGGSERVICE AS (TIDLIGERE NBBO VAKTMESTER SERVICE AS)

NBBO Byggservice AS leverer servicetjenester til våre forvaltede boligselskaper og andre som har behov for denne typen tjenester.

Selskapet hadde ved utgangen av 2023 11 faste ansatte medarbeidere. Årsregnskap for 2023 viser et årsresultat på - kr. 694 482,- (underskudd).

Selskapet er i ferd med å øke bemanningen for bl.a. å ta større del i områdene byggetjenester og utbedringer av forsikringskader i tillegg vaktmestertjenestene. Maskinparken må også fornyes noe. Dette krever kapital og selskapet er derfor kapitalisert med midler fra NBBO for å gjennomføre dette.

Jon Ivar Windstad er ansatt som ny daglig leder i selskapet i desember 2023.

For bedre å beskrive hva selskapet skal levere fremover har selskapet endret navn fra NBBO Vaktmester Service AS til NBBO Byggservice AS. Denne endringen ble gjennomført i april 2024.

Selskapet har også flyttet base og kontor til Kobbervikdalen 93.

Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Unn Hege Nordhagen og Steinar Kjærnli.

DRAMMEN BOLIGBYGGELAGS EIENDOMSSKAP AS

Drammen Boligbyggelags Eiendomsselskap AS ble stiftet 4. mars 1996 og har som formål og eie og forvalte eiendommer og delta i annen beslektet virksomhet.

Selskapet kjøpte Nedre Torggt. 5/7 i Drammen i 1996. Aksjekapitalen i selskapet er på kr 500 000,- med NBBO som eneksjonær. Selskapets rolle er i første rekke å være huseier for NBBO sine kontorlokaler i Nedre Torggt. Bygget er derfor i hovedsak leid ut til NBBO og datterselskapene.

Selskapets årsregnskap for 2023 viser et årsresultat på kr. 1 031 109,-. Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Steinar Kjærnli og Øystein Størdal som også er daglig leder.



SAMLET OVERSIKT OVER RESULTATENE I DATTER-SELKAPENE

Selskap	NBBO Utbygging	NBBO Eiendoms- domsmedling	NBBO Byggtek	NBBO Byggservice	DBBL Eiendoms- selskap
Driftsinntekter	0	8 237 291	12 414 017	12 718 793	3 577 378
Driftskostnader	2 030 576	9 104 137	11 625 782	13 546 887	2 259 711
Driftsresultat	-2 030 576	-866 846	788 235	-828 094	1 317 667
Årsresultat etter skatt	8 792 592	-599 566	597 487	-694 482	1 031 109

MØTER, REPRESENTASJON M.V.

GENERALFORSAMLINGEN

Møte for valg av delegerte fra medlemmer som ikke bor i tilknyttede borettslag ble avholdt digitalt 20. april 2023. NBBOs ordinære generalforsamling ble avholdt 8. juni 2023 på Union Scene på Strømsø. Det møtte 54 delegater fra 39 borettslag og 4 delegerte som representerte de ikke boende medlemmene. Totalt var det 58 stemmeberettigede delegater representert. Videre møtte medlemmer fra styret, valgkomiteén og administrasjonen i NBBO.

REVISOR

Revisjonen utføres av BDO AS

STYRET

Styret har i 2023 avholdt 8 ordinære styremøter. Det er behandlet 45 saker. Ved årsskiftet 2023/2024 består NBBOs styre av 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. NBBO har tegnet forsikring for styreansvar.

Styrets arbeidsutvalg er etablert for særlig å forberede saker til styret. Styrets arbeidsutvalg har bestått av Espen Ellingsen, Arve Fjeld, Steinar Kjærnli og Jan Morten Røkaas.

DE TILLITSVALGTE I NBBO I PERIODEN 2023/2024 HAR VÆRT:

STYRET

Navn	Posisjon
Espen Ellingsen	Styreleder
Arve Fjeld *	Nestleder
Turid Jonassen *	Styremedlem
Mazhar Iqbal	Styremedlem
Trude Williamson *	Styremedlem
Line G. Christiansen	Styremedlem
Marianne Næss	Styremedlem, ansattes representant

*] På valg i 2024 og velges for 2 år.

VARAREPRESENTANTER TIL STYRET

Sissel Gulbrandsen Heslien	1. varamedlem
Sanel Orucevic	2. varamedlem
Linda Nielsen	Ansattes vararepresentant

Vararepresentantene velges for ett år av gangen.

VALGKOMITE

Svenn Erik Fredriksen	Leder	Fjordparken borettslag
Gulveig Nordalen	Medlem	Ikke andelseier i tilknyttet brl
Jonas Stabursvik	Medlem	Ikke andelseier i tilknyttet brl
Marit Andersen	Medlem	Ikke andelseier i tilknyttet brl.
Mazhar Iqbal	Medlem	Oppnevnt av styret
Nils E. Stablum	Varamedlem	Fjellhagen borettslag

Alle medlemmene og varamedlemmene i valgkomiteén velges for 1 år av gangen.

I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 25. april 2024

Espen Ellingsen
Styreleder

Arve Fjeld

Turid Jonassen

Mazhar Iqbal

Trude Williamson

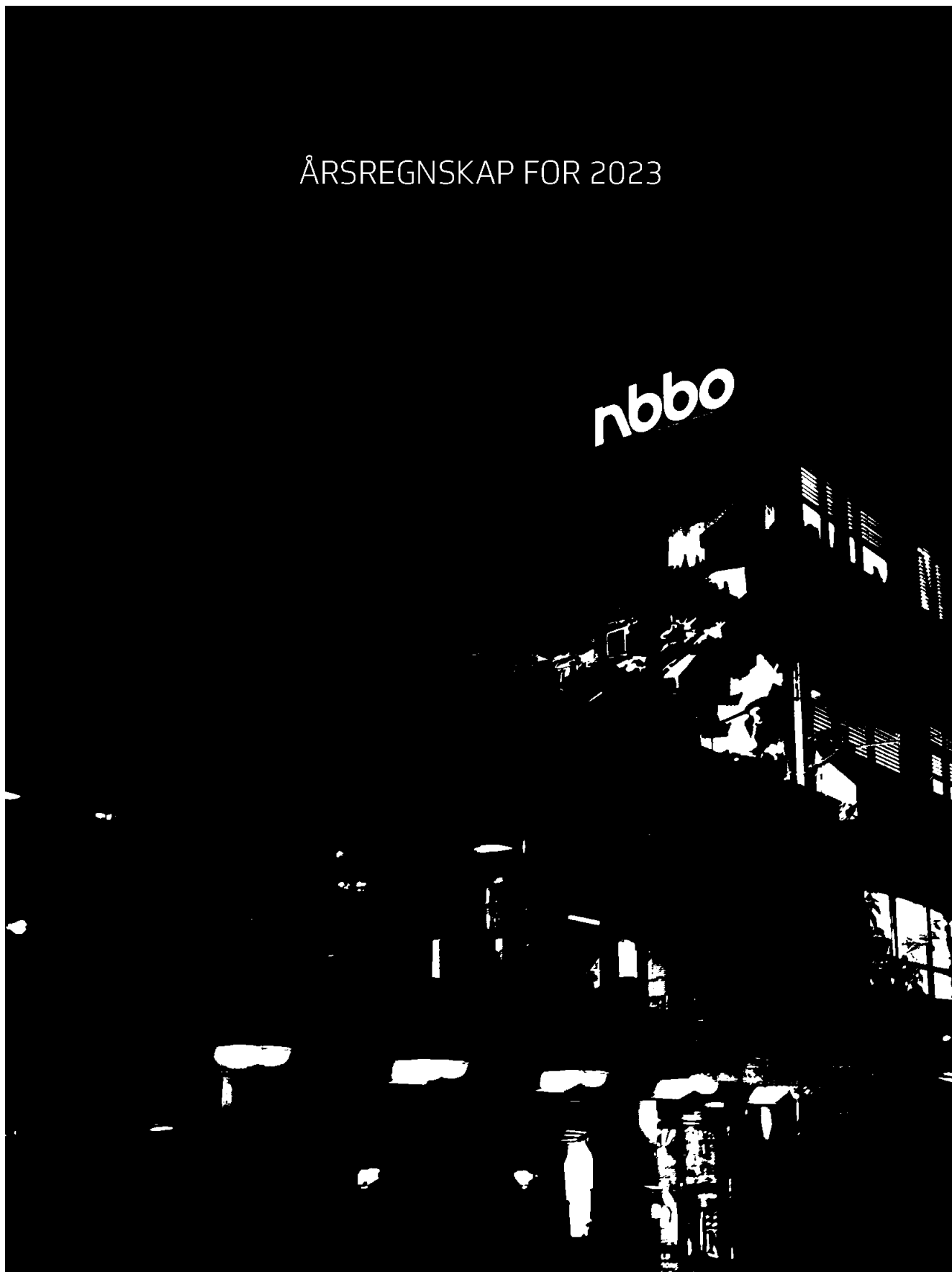
Line G. Christiansen

Marianne Næss

Steinar Kjærnli
Administrerende direktør



ÅRSREGNSKAP FOR 2023





MORSELSKAP		RESULTATREGNSKAP		KONSERN	
2023	2022		Note	2023	2022
48 722 012	48 217 923	<i>Driftsinntekter</i>			
14 112 805	15 184 134	Salgsinntekter av varer og tjenester	1	77 895 634	78 174 320
62 834 817	63 402 057	Andre driftsinntekter	1	14 298 599	15 639 085
		<i>Sum driftsinntekter</i>		92 194 233	93 813 405
		<i>Driftskostnader</i>			
916 623	1 193 440	Varekostnader		6 157 648	6 712 053
36 906 500	35 047 180	Lønnskostnader	2	58 081 668	56 639 756
107 744	219 596	Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 046 093	966 723
17 290 203	18 407 829	Andre driftskostnader	4	21 206 694	22 691 785
55 221 070	54 868 045	<i>Sum driftskostnader</i>		86 492 103	87 010 317
7 613 747	8 534 012	Driftsresultat		5 702 130	6 803 088
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
3 279 414		Inntekt på investeringer			
0	0	Resultat tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet		17 989 139	14 360 073
28 739	10 826	Renteinntekter konsern		0	0
1 529 499	649 273	Finansinntekter		4 870 327	2 127 405
33 016	19 366	Finanskostnader		283 255	144 323
4 804 636	640 733	<i>Netto finansposter</i>		22 576 211	16 343 155
12 418 383	9 174 745	Resultat før skattekostnad		28 278 341	23 146 243
2 845 526	-235 516	Skattekostnad	5	3 224 620	-301 734
9 572 857	9 410 261	Årsresultat etter skatt	6	25 053 721	23 447 977
		Minoritetens andel av resultat		0	0
		Majoritetenes andel av resultat		25 053 721	23 447 977
		Sum		25 053 721	23 447 977
		Oppskrivninger og overføringer:			
9 572 857	9 410 261	Overført til /fra annen egenkapital	6		
9 572 857	9 410 261	<i>Sum oppskrivninger og overføringer</i>			



MORSELSKAP		BALANSE PR. 31.12		KONSERN	
2023	2022		Note	2023	2022
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
38 583	90 672	Utsatt skattefordel	5	1 927 100	2 250 072
1 100 000	1 100 000	Rettigheter		1 100 000	1 100 000
<u>1 138 583</u>	<u>1 190 672</u>	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		<u>3 027 100</u>	<u>3 350 072</u>
		<i>Varige driftsmidler</i>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 777 214	4 865 472
293 329	401 073	Maskiner, inventar, transport midler o.l.	3	3 657 138	4 512 912
<u>293 329</u>	<u>401 073</u>	<i>Sum varige driftsmidler</i>		<u>8 434 352</u>	<u>9 378 384</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
5 459 933	4 679 934	Investering i datterselskap	7	0	0
80 348 294	80 348 295	Investering i tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet	7	100 309 039	93 955 315
521 739	521 739	Investering i aksjer og andeler	7	621 739	621 739
0	156 236	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
85 980	85 980	Andre langsiktige fordringer	8	44 510 636	31 467 188
<u>86 415 946</u>	<u>85 792 184</u>	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<u>145 441 414</u>	<u>126 044 242</u>
<u>87 847 858</u>	<u>87 383 929</u>	Sum anleggsmidler		<u>156 902 866</u>	<u>138 772 698</u>
		Omløpsmidler			
0	0	Tomter til utbyggingsformål		4 848 587	4 841 962
0	0	<i>Sum tomter til utbyggingsformål</i>		<u>4 848 587</u>	<u>4 841 962</u>
		<i>Fordringer</i>			
1 277 984	1 919 569	Kundefordringer		6 041 769	7 690 407
824 850	384 688	Fordringer konsern / Mottatt konsernbidrag		0	0
4 222 402	2 886 844	Andre kortsiktige fordringer		5 571 840	4 544 353
<u>6 325 236</u>	<u>5 191 101</u>	<i>Sum fordringer</i>		<u>11 613 609</u>	<u>12 234 760</u>
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
56 349 855	45 353 197	Bankinnskudd og kontanter	9	84 071 537	75 518 567
<u>56 349 855</u>	<u>45 353 197</u>	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		<u>84 071 537</u>	<u>75 518 567</u>
<u>62 675 091</u>	<u>50 544 298</u>	Sum omløpsmidler		<u>100 533 733</u>	<u>92 595 289</u>
<u>150 522 949</u>	<u>137 928 227</u>	SUM EIENDELER		<u>257 436 600</u>	<u>231 367 987</u>

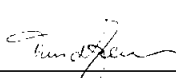


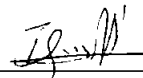
MORSELSKAP		BALANSE PR. 31.12		KONSERN	
2023	2022		Note	2023	2022
		GJELD OG EGENKAPITAL			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
6 928 550	6 732 500	Andelskapital	6	6 928 550	6 732 500
6 928 550	6 732 500	Sum innskutt egenkapital		6 928 550	6 732 500
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
132 001 846	122 255 439	Annen egenkapital	6	234 096 486	208 869 213
132 001 846	122 255 439	Sum opptjent egenkapital	6	234 096 486	208 869 213
		Konsernets egenkapital			
		Minoritetens andel av egenkapital			
				0	0
138 930 396	128 987 939	Sum egenkapital		241 025 036	215 601 713
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
		Gjeld til kredittinstitusjoner			
		Sum langsiktig gjeld	10	635 585	909 692
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
1 158 664	1 137 775	Leverandørgjeld		1 923 559	2 307 539
3 898 663	3 867 849	Skyldige offentlige avgifter		5 953 131	6 067 840
2 386 749	1 022 869	Betalbar skatt	5	2 714 960	1 239 620
1 000 000	0	Gjeld til konsernselskap		0	0
3 148 477	2 911 797	Annen kortsiktig gjeld		5 184 328	5 241 583
11 592 553	8 940 290	Sum kortsiktig gjeld		15 775 979	14 856 582
11 592 553	8 940 290	Sum gjeld		16 411 564	15 766 274
150 522 949	137 928 227	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		257 436 600	231 367 987

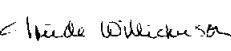
I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 25. april 2024


Espen Ellingsen
Styreleder

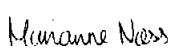

Arve Fjeld


Turid Jonassen


Mazhar Iqbal


Trude Williamson


Line G. Christiansen

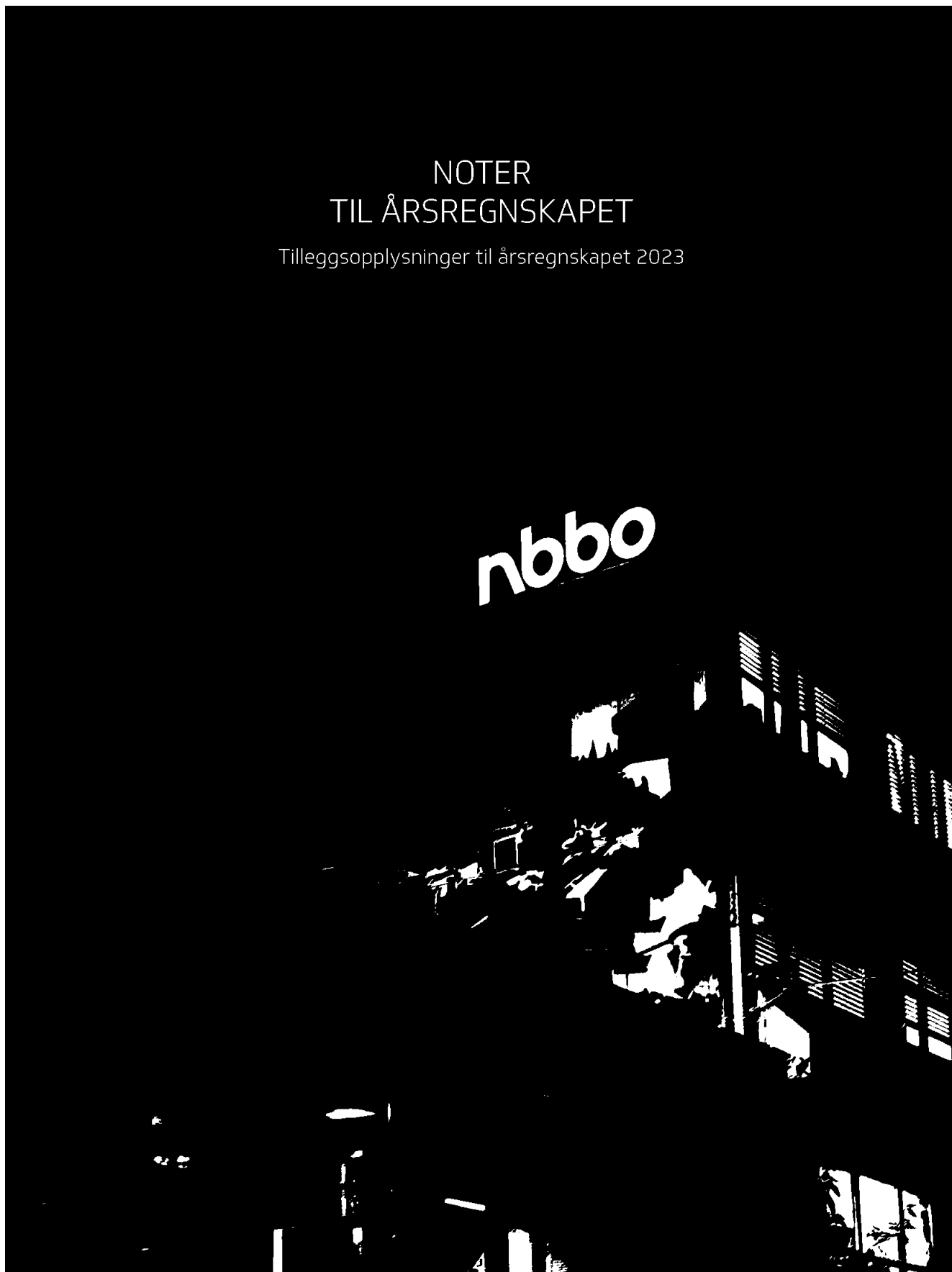

Marianne Næss


Steinar Kjærnli
Administrerende direktør



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Tilleggsopplysninger til årsregnskapet 2023





OPPLYSNINGER OM REGNSKAPSPRINSIPPER.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nedre Buskerud Boligbyggelag og følgende datterselskaper:

NBBO Eiendomsmegling	100 %
DBBL Eiendomsselskap AS	100 %
NBBO Utbygging AS	100 %
NBBO Byggtek AS	100 %
NBBO Byggservice AS	100 %

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er innarbeidet etter egenkapitalmetode.

DRIFTSINNTEKTER

Inntekter fra leverte tjenester inntektsføres i den periode tjenesten utføres. Boligbyggelagets administrasjonsgodtgjørelse for forvaltningstjenester ved nybygging inntektsføres i takt med utførelsen av tjenestene. Leieinntekter inntektsføres i leieperioden.

Nybyggprosjekter gjennomføres i regi av single purpose selskaper som eies av NBBO Utbygging AS. Regnskapsføring i disse selskapene skjer i samsvar med NRS 2 - Anleggskontrakter.

KLASSIFISERING OG GENERELLE REGLER FOR VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer er klassifisert som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for avskrivninger. Til grunn for avskrivningsplaner ligger individuelle vurderinger av forventet økonomisk levetid.

FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Langsiktige fordringer og investeringer (eierandeler) i andre selskaper, herunder datterselskaper, er oppført til det laveste av antatt virkelig verdi og kostpris.

PENSJONER

Boligbyggelaget har kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte. Den årlige premien er basert på en andel av den ansattes lønn, og betalt premie er den endelige kostnaden for NBBO.

SKATTER, SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT/ SKATTEFORDEL

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt / skattefordel beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko, kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid på maksimalt 3 måneder.



Note 1 – Driftsinntekter

	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Opptjente inntekter, byggeprosjekter	465 483	1 004 842	173 483	1 446 798
Provisjon salg av nye og brukte boliger	0	0	8 237 291	8 429 848
Forvaltningstjenester	48 256 529	47 213 082	69 484 860	68 297 675
Org.messige inntekter/medlemskontigent	6 834 450	6 754 159	6 834 450	6 754 159
Andre driftsinntekter	7 278 355	8 429 975	7 464 149	8 884 926
Sum driftsinntekter	62 834 817	63 402 057	92 194 233	93 813 405

Note 2 – Personalkostnader, godtgjørelser og pensjonskostnader (OTP)

	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Antall årsverk sysselsatt:	37	37	61	66
Lønn, feriepenger med mer	27 263 435	25 569 602	43 610 457	42 114 086
Arbeidsgiver avgift	4 539 284	4 193 918	7 188 002	6 852 957
Pensjonskostnader	3 193 752	3 006 688	4 798 759	4 956 006
Andre lønns- og personalkostnader	1 910 028	2 276 972	2 484 447	2 716 707
Sum lønn og personalkostnader	36 906 500	35 047 180	58 081 668	56 639 756

Godtgjørelser	Styret	Valgkomitèen	Samlet
Styrehonorarer	496 000	30 000	526 000

Lønn og andre oppgavepliktige ytelser til daglig leder

	2023	2022
Lønn og feriepenger	1 391 177	1 310 571
Andre ytelser ex pensjon	29 997	21 438
Pensjonsinnskudd	199 951	189 922
Totalt	1 621 125	1 521 931

NBBO med tilhørende datterselskaper har valgt å benytte en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Forsikringen omfatter også premiefritak ved arbeidsudyktighet, uførepensjon og barnpensjonsdekning som ikke dekkes av innskudd til ordningen. I samråd med Storebrand Pensjonstjenester er det besluttet å ikke aktuarberegne denne da forpliktelsen anses uvesentlig.



Note 3 – Varige driftsmidler

NBBO

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Totalt
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	2 914 992	2 914 992
Tilgang i året	0	0
Avgang i året		0
Akk.ansk.kost pr. 31.12	2 914 992	2 914 992
Avskrevet tidligere år	-2 513 919	-2 513 919
Avskrevet i år	-107 744	-107 744
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året		0
Akk.avskr.pr. 31.12.	-2 621 663	-2 621 663
Bokført verdi pr 31.12.	293 329	293 329
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	
Økonomisk levetid	3 - 10 år	

NBBO KONSERNET

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Tomt og bygning	Totalt
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	9 268 455	11 652 349	20 920 804
Tilgang i året	102 061	0	102 061
Avgang i året	0	0	0
Akk.ansk.kost pr. 31.12	9 370 516	11 652 349	21 022 865
Avskrevet tidligere år	-4 755 548	-6 786 875	-11 542 422
Avskrevet i år	-957 835	-88 258	-1 046 093
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året	0	0	0
Akk.avskr.pr. 31.12.	-5 713 383	-6 875 133	-12 588 515
Bokført verdi pr 31.12.	3 657 138	4 777 214	8 434 352
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	2 - 10 %	
Økonomisk levetid	3 - 10 år	10 - 50 år	

NBBO og øvrige konsernselskaper benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Avskrivningsplanene er satt ut fra en vurdering av levetid for de ulike driftsmidlene basert på erfaring fra vår virksomhet.

Kopieringsmaskiner og andre kontormaskiner	5 år
Inventar	10 år
Dataservere, printere med mer	4 - 5 år
Arbeidsstasjoner, PC'er	3 år
Bygninger	50 år
Tomt	Ingen avskrivning



Note 4 – Godtgjørelse til revisor

HONORAR TIL REVISOR:	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Revisor revisjon	210 734	145 056	512 111	366 862
Revisor rådgivning	2 867	71 278	11 365	91 451
SUM	213 601	216 334	523 476	458 313

Note 5 – Skattekostnader, midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt

Skattegrunnlaget	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt av inntekt	1 735 283	742 598	2 063 494	959 351
Endring utsatt skattefordel	52 088	468 931	322 806	185 962
For mye / lite avsatt skatt tidligere år	186 688	-1 727 316	186 854	-1 727 312
Formuesskatt, betalbar	629 564	280 069	629 564	280 069
Skatt på konsernbidrag og utbytte	241 903	201	21 903	201
Årets skattekostnad i resultatregnskapet	2 845 526	-235 517	3 224 618	-301 731

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	NBBO		KONSERN	
	Grunnlag	Skatt	Grunnlag	Skatt
Resultat før skatt, inkl resultatandel tilkn. selsk.	12 418 383		27 824 295	
Resultatandel tilknyttede selskap			-6 681 288	
Intern fortjeneste, eliminert i konsernregnskapet			292 000	
Endring i midlertidige forskjeller	-236 765		494 958	
Permanente forskjeller	-3 293 968		-11 319 722	
Fremførbart underskudd	0		-1 962 256	
Skatt av årets inntekt	8 887 650	1 735 283	8 647 987	2 063 494
Skattepliktig formue	209 864 873	629 564	209 864 873	629 564
Skatt på konsernbidrag og utbytte		21 903		21 903
Betalbar skatt i balansen		2 386 750		2 714 962

Midlertidige forskjeller mellom regnskap og skatt:	NBBO		KONSERN	
	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.
Varige driftsmidler	43 277	40 057	-1 028 203	-1 098 964
Fordringer	-383 000	-157 500	-683 000	-377 500
Gevinst- og tapskonto, kortsiktig gjeld	-72 421	-57 936	-121 782	-107 297
Netto forskjeller	-412 144	-175 379	-1 832 985	-1 583 761
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	-8 740 166	-7 521 340
Skattered. forskj. som ikke kan utlignes	0	0	345 557	345 557
Sum midlertidige forskjeller	-412 144	-175 379	-10 227 594	-8 759 544
Utsatt skattefordel av midlertidig forskjell	-90 672	-38 583	-2 250 073	-1 927 102



Note 6 – Egenkapital og disponeringer

NBBO

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 732 500	122 255 437	128 987 937
Nye medlemmer i året	369 600	0	369 600
Utmeldte medlemmer i året	-173 550	173 550	0
Årets resultat	0	9 572 857	9 572 857
Egenkapital pr. 31.12.	6 928 550	132 001 844	138 930 396

NBBO KONSERN

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 732 500	208 869 209	215 601 713
Nye medlemmer i året	369 600	0	369 600
Utmeldte medlemmer i året	-173 550	173 550	0
Årets resultat	0	25 053 721	25 053 721
Egenkapital pr. 31.12.	6 928 550	234 096 480	241 025 037

Note 7 - Aksjer og eierandeler

Datterselskap og tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

<i>Datterselskap</i>	Forr.-kontor	Eier-andel	Egenkapital 31.12.2023	Resultat 2023	Bokført verdi 31.12.2023
NBBO Eiendomsmegling AS	Drammen	100 %	3 052 887	-599 566	100 000
DBBL Eiendomsselskap AS	Drammen	100 %	8 062 292	1 031 110	500 000
NBBO Utbygging AS	Drammen	100 %	75 075 266	8 792 592	2 020 000
NBBO Byggtek AS	Drammen	100 %	3 152 381	597 487	1 872 000
NBBO Byggservice AS	Drammen	100 %	2 206 048	-694 481	967 933
Sum datterselskaper			91 548 874	9 127 142	5 459 933



NBBO

Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet	Forr- kontor	Eier- andel	Egenkapital 31.12.2023	Andel resultat 2023	Bokført verdi 31.12.2023	Kostpris for eier- andelen
Boligbanken ASA	Lillestrøm	24,9 %	90 442 388	14 259 499	79 633 295	79 633 295
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	2 907 303	587 729	700 000	700 000
Boligfaktura AS	Drammen	50 %	-64 642	37 489	15 000	15 000
			93 285 050	14 884 716	80 348 295	80 348 295

NBBO KONSERN

Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet	Forr- kontor	Eier- andel	Andel egenkapital 31.12.2023	Andel resultat 2023	Bokført verdi 31.12.2023	Kostpris for eier- andelen
Boligbanken ASA	Lillestrøm	24,9 %	90 442 388	14 259 499	88 550 447	79 633 295
Solsvingen Utvikling AS	Drammen	50 %	238 279	-32 979	107 158	60 000
Losjeplassen Holding AS	Drammen	50 %	11 872	518 619	531 069	30 000
Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS	Oslo	50 %	5 627 043	-510 388	631 280	6 615 500
Granittlia Utvikling AS	Drammen	50 %	6 734 062	-26 121	960 941	250 000
Fossveien 10 Utvikling AS	Drammen	50 %	313 284	-47 030	16 255	115 000
Bankbygget Utvikling AS	Drammen	50 %	1 291	-1 291	0	15 000
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	2 907 303	587 729	2 907 303	700 000
Boligfaktura AS	Drammen	50 %	-64 642	0	0	15 000
Elvebredden Park AS	Drammen	50 %	3 091 036	693 796	2 496 832	20 000
Gulskogen Utviklingsselskap AS	Drammen	50 %	-27 562	0	0	60 000
Hollenderkollen Utvikling AS	Drammen	29 %	45 245	0	0	45 000
Nedre Tverrgate 3 Holding AS	Drammen	50 %	1 800 670	2 544 088	4 092 758	50 000
Nedre Tverrgate 3 Borettslag	Drammen	50 %	-3 217	3 217	0	0
Desilliteren Holding AS	Drammen	50 %	15 000	0	15 000	15 000
Sum tilknyttet selskap / fellesk. virksomhet			111 132 052	17 989 139	100 309 040	87 623 795

*] Det ikke tatt hensyn til eventuelle avsatte utbytter i tallmaterialet.

Investeringer i tilknyttede selskap / felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

<i>Boligbyggelagets aksjer og eierandeler i andre selskaper:</i>	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse AS	93743	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			521 738



Konsernets aksjer og eierandeler i andre selskaper:

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse AS	93743	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Boligbyggelagenes Partner	23	50 000	1
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS	10	10 000	100 000
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			621 739

Bokført verdi av øvrige aksjer og andeler i tilknyttede selskaper / felleskontrollert virksomhet er oppført i balansen til kostpris justert med andel av selskapets resultat i vår eiertid samt eventuell tilbakebetaling av kapital til eierne og mottatt utbytte.

Note 8 Langsiktige fordringer

Lån til foretak i samme konsern

	NBBO	
	2023	2022
Langsiktig fordring NBBO	0	156 236
Sum langsiktige fordringer	0	156 236

NBBO har gitt NBBO Utbygging AS et rammelån kr 40 mill knyttet til flere prosjekter. Som sikkerhet for lånet er stilt:

- a) Pant kr 30 MNOK i gnr 10, bnr 167 og 168, og gnr 109, bnr 177 i Drammen kommune. Hjemmelshaver NBBO Utbygging AS, prosjekt Rød på Gulskogen
- b) Pant i NBBO Utbygging AS sine 50 aksjer (50%) i Elvbredden Park AS
- c) Pant i NBBO Utbygging AS sine 50 aksjer (50%) i Desiliteren Holding AS
- d) Pant i NBBO Utbygging AS sine 50 aksjer (50%) i Bankbygget Utvikling AS

Av dette rammelånet på kr 40 mill er det trukket opp kr 0 per 31.12.2023. Den totale lånerammen, kr 40 mill, forfaller i henhold til avtalen betaling 31.12.2026.

NBBO har ytt NBBO Byggtek AS et gjeldsbrev på NOK 700.000 med rest 31.12.23 kr 455.000. Lånet nedbetales som et serielån og vil være fullt innfridd 31.12.2024. Hele gjelden har forfall innen 5 år regnet fra 31.12.2023.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Aksjer Losjeplassen Holding AS	30 000
Tomt inkl utviklingsprosjekt, Rød	4 841 922
Aksjer i Bankbygget Utvikling AS	15 000
Aksjer i Elvbredden Park AS	20 000
Sum	4 906 922



	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Andre langsiktige fordringer				
Langsiktig fordring, Garanti Eiendomsmegling Norge AS	85 980	85 980	85 980	85 980
Langsiktig fordring, Spikkestadkvar탈ene Boligprosjekt AS			4 213 618	3 922 591
Langsiktig fordring, Desiliteren Holding AS			10 855 571	0
Langsiktig fordring, Nedre Tverrgate Holding AS			13 813 494	12 981 810
Langsiktig fordring, Bankbygget AS			10 588 590	9 752 627
Langsiktig fordring, Gulsbogen Utviklingselskap AS			1 830 602	1 703 318
Langsiktig fordring, Hollenderkollen Utvikling AS			3 122 781	3 020 861
Sum langsiktige fordringer	85 980	85 980	44 510 636	31 467 188

Note 9 Bankinnskudd for bundne midler og klientmidler

	NBBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Skattetrekkkonto	1 164 338	1 127 583	1 696 354	1 868 033
Klientmidler og klientansvar	0	0	19 802 741	3 545 457

Klientmidler tilhører klienter og er ikke oppført i balansen. I posten bankinnskudd inngår bundne skattetrekkmidler.





Note 10 - Langsiktig gjeld, pantstillelser

NBBO har ingen pantesikret gjeld per 31.12.23. Den bokførte gjelden i konsernet, kr 685.535, gjelder NBBO Byggservice AS, og er sikret ved pant i kjøretøy som eies av dette selskapet. Hele gjelden forfaller tidligere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

NBBO Utbygging AS har som deleier i Solsvingen Utvikling AS avgitt en proratisk selvskyldnerkausjon på MNOK 5,8 som kontragaranti for en samlet garantiramme fra Casual & General Insurance Company (Europe) Ltd (CGI) på MNOK 11,6. Garantirammen gjelder garantiforsikring overfor kjøperne av boligene i Austadveien Borettslag og eneboligene i Solsvingen. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering.

NBBO Utbygging AS har som 50% eier i Elvebredden Park AS avgitt en proratisk selvskyldnerkausjon på MNOK 17,5 gjennom House of Guarantees AS (HOGS) som kontragaranti overfor Liberty Mutual Insurance Europe SE for en garantiramme på MNOK 35 etter bufl. §§ 12 og 47 som stilles overfor boligkjøperne i prosjektet. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering.

NBBO Utbygging AS har som 50% eier i Granittlia Utvikling AS avgitt en proratisk selvskyldnerkausjon på NOK 5.567.500 gjennom House of Guarantees AS (HOGS) som kontragaranti overfor Liberty Mutual Insurance Europe SE for en garantiramme på NOK 11.135.000 etter bufl. §§ 12 og 47 som stilles overfor boligkjøperne i prosjektet. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering. Den samlede eksponeringen i garantiene pr. 31.12.2023 gjelder kun bufl§ 12 garantier i reklamasjonsperioden som samlet beløper seg til NOK 6.411.500, hvorav NBBO Utbygging AS garanterer proratisk for halvparten.

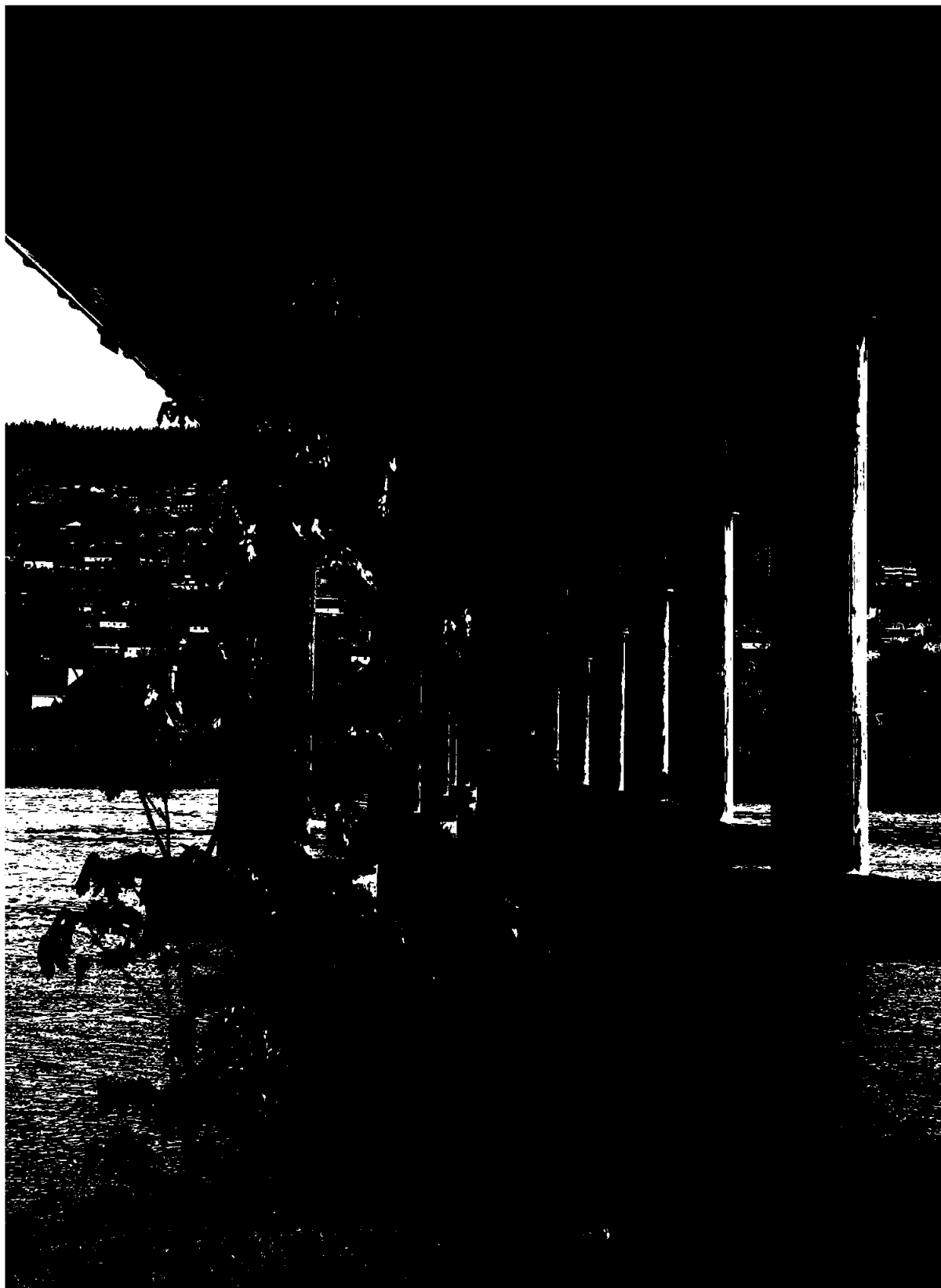
Nedre Tverrgate 3 Holding AS har en garantiramme hos Fidelis Insurance Ireland DAC gjennom Standard Garanti Forsikring AS etter bufl §§ 12 og 47. I reklamasjonsperioden etter ferdigstillelse i januar 2024 vil garantiene beløpe seg inntil 11,3 MNOK etter bufl § 12. Garantiene som er utstedt pr. 31.12.2023 beløper seg til samlet NOK 20.986.750. NBBO Utbygging AS som eier 50% av aksjene i Nedre Tverrgate 3 Holding AS, har avgitt en proratisk kontragaranti overfor forsikringselskapet på 50% av disse beløpene.

Note 11 – Usikkerhet og betingede utfall

Byggeprosjekter regnskapsføres etter prinsippet om løpende avregning. Alle igangværende prosjekter skjer i tilknyttede selskaper. Løpende inntektsføring av prosjekter innebærer usikkerhet da man baserer seg på estimater og vurderinger. For igangværende prosjekter er det usikkerhet knyttet til fremdrift, tvister, garantiarbeid, sluttprognose og så videre. Det endelige resultatet for et prosjekt kan derfor avvike fra den forventede sluttprognose. Det kan også forekomme tvister som avgjøres ved voldgift eller rettsak. Det er gjort avsetninger for tvister og garantikostnader i prosjektrengskapet knyttet til hvert prosjekt der dette antas å være sannsynlig. NBBO konsernet har 31.12.2023 ingen prosjekter som forventes å gå med tap.



MORSELSKAP		KONTANTSTRØMANALYSE		KONSERN	
2023	2022			2023	2022
		Likvider tilført / brukt på virksomheten:			
		Likvider tilført / brukt på virksomheten:			
12 418 383	9 174 745	Resultat før skattekostnad		28 278 341	23 146 243
-1 429 557	-227 427	Periodens betalte skatt		-1 426 308	-1 024 928
107 744	219 596	+ Ordinære avskrivninger		1 046 093	966 723
11 096 570	9 166 914	Tilført årets virksomhet		27 898 126	23 088 038
222 312	301 379	+/- Endring i debitorer og kreditorer, byggelån		1 264 658	326 003
0	0	+/- Endring prosjekter / tomter for boligbygging		-6 625	-258 576
-68 064	-1 619 316	+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 199 453	-2 719 027
11 250 818	7 848 977	A = Netto likviditetsendring fra virksomheten		27 956 706	20 436 438
		Likvider tilført / brukt på investeringer:			
		- Netto investeringer i varige driftsmidler		-102 061	-2 381 773
0	-155 828	+/- Endringer langsiktige fordringer konsern			
156 236	156 252	+/- Endringer andre langsiktige fordringer		-13 043 448	2 872 362
0	0	+/- Realisasjon / anskaffelse aksjer i andre selskaper		1	735 000
-779 999	0	+/- Endring andre investeringer		-6 353 726	-9 469 074
0	0	B = Netto likviditetsendring fra investeringer		-19 499 234	-8 243 485
-623 762	424	Likvider tilført / brukt på finansiering:			
		+/- Nedbet. / opptak av langsiktig gjeld		-274 107	-142 784
0	0	+ Innbetaling av egenkapital		369 600	387 300
369 600	387 300	C = Netto likviditetsendring fra finansiering		95 494	244 516
369 600	387 300	Likviditetsbeholdning pr 01.01.:		75 518 567	63 081 098
		A+B+C Netto endring i likvider gjennom året		8 552 970	12 437 469
45 353 197	37 116 497	Likviditetsbeholdning pr 31.12.		84 071 537	75 518 567
10 996 658	8 236 701				
56 349 855	45 353 198				





BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Buskerud Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse 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 balanse 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrekket: KZMZA-PFA41-K24EN-UINQM-JOUGH-TOZEN



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."

Marthinsen, Jan Erik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1965330

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 09:52:54 UTC

 bankID

Penneo DokumentID: KZMZA-PPA-1; K2-HEV-UIN-UM-JOUIGH-TOZEN

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/validator>



Folk er først

I mer enn 75 år har vi i bygget gode hjem til befolkningen i regionen vår gjennom et prosjekt som er tuftet på verdier som trygghet for alle, oppmerksomhet, respekt og frihet til å leve – uansett hvem man er. I dag teller vi over 30 000 medlemmer, som alle har individuelle behov – noen mer enn andre. Vi hjelper til med alt av styrearbeid, drift, vedlikehold og tilrettelegging for å skape trivsel der du bor.

Vår kompetanse kommer godt med når alt skal koordineres og alle hensyn skal tas, ting skal fikses og ordnes opp i. Det er ikke alltid like lett. Da er det godt å ha en støttespiller – som jobber for å skape trivsel for deg og alle de andre.

Fordi folk er forskjellige.

nbbo
Der folk trives

Nedre Buskerud Boligbyggelag. Nedre Torggate 5. 3015 Drammen. Telefon: 32 21 15 00. E-post: nbbo@nbbo.no. www.nbbo.no



BDO AS
Tassebekkveien 354
3160 Stokke

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Buskerud Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KZM2A-PFA41-K24EN-UN0M-JOUGH-TOZEN



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."

Marthinsen, Jan Erik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 09:52:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KZM2A-PFA41-K24EN-LUN0M-JOUGH-TOZEN

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/validator>