



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	494 650 000	343 522 000
Sum inntekter		494 650 000	343 522 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		12 729 000	5 000 000
Kostnader i prosjekter	1	1 946 000	535 000
Personalkostnader	3	288 966 000	230 542 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	23 672 000	10 001 000
Øvrige driftskostnader	3	170 024 000	99 238 000
Sum kostnader		497 337 000	345 316 000
Driftsresultat		-2 687 000	-1 794 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttede selskap	6	15 704 000	22 147 000
Øvrige finansinntekter	5	34 659 000	120 889 000
Sum finansinntekter		50 363 000	143 036 000
Finanskostnader	5	107 945 000	52 318 000
Sum finanskostnader		107 945 000	52 318 000
Netto finans		-57 582 000	90 718 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-60 269 000	88 924 000
Skattekostnad	2	-2 512 000	8 367 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 757 000	80 557 000
Årsresultat		-57 757 000	80 557 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 757 000	80 557 000
Sum overføringer og disponeringer		-57 757 000	80 557 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	7 360 000	9 917 000
Sum immaterielle eiendeler		7 360 000	9 917 000
Varige driftsmidler			
Tomter og annen eiendom	4	598 531 000	11 319 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	62 745 000	36 842 000
Sum varige driftsmidler		661 276 000	48 161 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	682 014 000	758 343 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	178 665 000	164 551 000
Pensjonsmidler	3	0	523 000
Langsiktig utlån og fordringer	10	11 798 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		872 477 000	926 013 000
Sum anleggsmidler		1 541 113 000	984 091 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	185 681 000	180 993 000
Sum varer		185 681 000	180 993 000
Fordringer			
Kundefordringer		45 312 000	31 270 000
Andre kortsiktige fordringer		22 741 000	22 520 000
Konsernfordringer	10	68 189 000	15 000 000
Sum fordringer		136 242 000	68 790 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 446 312 000	1 698 276 000
Sum investeringer		1 446 312 000	1 698 276 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	5	269 397 000	195 795 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 397 000	195 795 000
Sum omløpsmidler		2 037 632 000	2 143 854 000
SUM EIENDELER		3 578 745 000	3 127 945 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	8	41 300 000	39 427 000
Annen innskutt egenkapital	8	827 084 000	674 327 000
Sum innskutt egenkapital		868 384 000	713 754 000

Opptjent egenkapital

Bomiljøfond	8	8 293 000	13 530 000
Sum opptjent egenkapital		8 293 000	13 530 000

Sum egenkapital

876 677 000 **727 284 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	27 813 000	26 544 000
Sum avsetninger for forpliktelser		27 813 000	26 544 000

Annen langsiktig gjeld

Rentebærende gjeld	11	864 512 000	526 417 000
Sum annen langsiktig gjeld		864 512 000	526 417 000

Sum langsiktig gjeld

892 325 000 **552 961 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		17 572 000	18 315 000
Betalbar skatt	7	2 649 000	2 926 000
Skyldige offentlige avgifter		20 626 000	33 703 000
Kortsiktig konserngjeld	13	2 218 000	128 859 000
Gjeld til forvaltede selskap	12	1 704 680 000	1 629 924 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	13	62 000 000	33 973 000
Sum kortsiktig gjeld		1 809 745 000	1 847 700 000
Sum gjeld		2 702 070 000	2 400 661 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 578 747 000	3 127 945 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	902 544 000	732 138 000
Sum inntekter		902 544 000	732 138 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		12 729 000	27 755 000
Kostnader i prosjekter	1	362 701 000	233 476 000
Personalkostnader	3	284 469 000	276 043 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	24 521 000	19 386 000
Øvrige driftskostnader	3	177 469 000	159 306 000
Sum kostnader		861 889 000	715 966 000
Driftsresultat		40 655 000	16 172 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttede selskap	6	48 003 000	13 833 000
Øvrige finansinntekter	5	32 954 000	131 633 000
Sum finansinntekter		80 957 000	145 466 000
Finanskostnader	6	111 306 000	61 568 000
Sum finanskostnader		111 306 000	61 568 000
Netto finans		-30 349 000	83 898 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 306 000	100 070 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 366 000	9 350 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 940 000	90 720 000
Årsresultat		8 940 000	90 720 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer og disponeringer	8	8 940 000	90 720 000
Sum overføringer og disponeringer		8 940 000	90 720 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	7 547 000	10 447 000
Sum immaterielle eiendeler		7 547 000	10 447 000
Varige driftsmidler			
Tomter og annen eiendom	4	615 974 000	634 863 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	63 373 000	43 506 000
Sum varige driftsmidler		679 347 000	678 369 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	252 790 000	190 063 000
Pensjonsmidler	3		523 000
Langsiktig utlån og fordringer	10	11 798 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		264 588 000	193 182 000
Sum anleggsmidler		951 482 000	881 998 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 265 742 000	1 034 919 000
Sum varer		1 265 742 000	1 034 919 000
Fordringer			
Kundefordringer		45 220 000	34 495 000
Andre kortsiktige fordringer		25 575 000	18 663 000
Sum fordringer		70 795 000	53 158 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 446 327 000	1 698 276 000
Sum investeringer		1 446 327 000	1 698 276 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	290 942 000	202 775 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 942 000	202 775 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		3 073 806 000	2 989 128 000
SUM EIENDELER		4 025 288 000	3 871 126 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	41 300 000	39 427 000
Sum innskutt egenkapital		41 300 000	39 427 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfond	8	8 293 000	13 530 000
Annen egenkapital	8	1 045 852 000	1 037 419 000
Sum opptjent egenkapital		1 054 145 000	1 050 949 000
Sum egenkapital		1 095 445 000	1 090 376 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 813 000	26 544 000
Utsatt skatt	7	23 399 000	29 487 000
Sum avsetninger for forpliktelser		51 212 000	56 031 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	1	969 512 000	942 299 000
Sum annen langsiktig gjeld		969 512 000	942 299 000
Sum langsiktig gjeld		1 020 724 000	998 330 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 052 000	51 462 000
Betalbar skatt	7	2 649 000	2 926 000
Skyldige offentlige avgifter		20 679 000	27 798 000
Gjeld til forvaltede selskap	12	1 704 680 000	1 626 924 000
Annen kortsiktig gjeld	13	131 059 000	70 312 000
Sum kortsiktig gjeld		1 909 119 000	1 779 422 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		2 929 843 000	2 777 752 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 025 288 000	3 868 128 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391797

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Solhusløkk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	494 650 000	343 522 000
Sum inntekter		494 650 000	343 522 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		12 729 000	5 000 000
Kostnader i prosjekter	1	1 946 000	535 000
Personalkostnader	3	288 966 000	230 542 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	23 672 000	10 001 000
Øvrige driftskostnader	3	170 024 000	99 238 000
Sum kostnader		497 337 000	345 316 000
Driftsresultat		-2 687 000	-1 794 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttede selskap	6	15 704 000	22 147 000
Øvrige finansinntekter	5	34 659 000	120 889 000
Sum finansinntekter		50 363 000	143 036 000
Finanskostnader	5	107 945 000	52 318 000
Sum finanskostnader		107 945 000	52 318 000
Netto finans		-57 582 000	90 718 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-60 269 000	88 924 000
Skattekostnad	2	-2 512 000	8 367 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 757 000	80 557 000
Årsresultat		-57 757 000	80 557 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 757 000	80 557 000
Sum overføringer og disponeringer		-57 757 000	80 557 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	7 360 000	9 917 000
Sum immaterielle eiendeler		7 360 000	9 917 000
Varige driftsmidler			
Tomter og annen eiendom	4	598 531 000	11 319 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	62 745 000	36 842 000
Sum varige driftsmidler		661 276 000	48 161 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	682 014 000	758 343 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	178 665 000	164 551 000
Pensjonsmidler	3	0	523 000
Langsiktig utlån og fordringer	10	11 798 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		872 477 000	926 013 000
Sum anleggsmidler		1 541 113 000	984 091 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	185 681 000	180 993 000
Sum varer		185 681 000	180 993 000
Fordringer			
Kundefordringer		45 312 000	31 270 000
Andre kortsiktige fordringer		22 741 000	22 520 000
Konsernfordringer	10	68 189 000	15 000 000
Sum fordringer		136 242 000	68 790 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 446 312 000	1 698 276 000
Sum investeringer		1 446 312 000	1 698 276 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	269 397 000	195 795 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 397 000	195 795 000
Sum omløpsmidler		2 037 632 000	2 143 854 000



SUM EIENDELER		3 578 745 000	3 127 945 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8	41 300 000	39 427 000
Annen innskutt egenkapital	8	827 084 000	674 327 000
Sum innskutt egenkapital		868 384 000	713 754 000
Opptjent egenkapital			
Bomiljøfond	8	8 293 000	13 530 000
Sum opptjent egenkapital		8 293 000	13 530 000
Sum egenkapital		876 677 000	727 284 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	27 813 000	26 544 000
Sum avsetninger for forpliktelser		27 813 000	26 544 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	11	864 512 000	526 417 000
Sum annen langsiktig gjeld		864 512 000	526 417 000
Sum langsiktig gjeld		892 325 000	552 961 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 572 000	18 315 000
Betalbar skatt	7	2 649 000	2 926 000
Skyldige offentlige avgifter		20 626 000	33 703 000
Kortsiktig konserngjeld	13	2 218 000	128 859 000
Gjeld til forvaltede selskap	12	1 704 680 000	1 629 924 000
Annen kortsiktig gjeld	13	62 000 000	33 973 000
Sum kortsiktig gjeld		1 809 745 000	1 847 700 000
Sum gjeld		2 702 070 000	2 400 661 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 578 747 000	3 127 945 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	1,2	902 544 000	732 138 000
Sum inntekter		902 544 000	732 138 000
Kostnader			
Varekjøp for videresalg		12 729 000	27 755 000
Kostnader i prosjekter	1	362 701 000	233 476 000
Personalkostnader	3	284 469 000	276 043 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4	24 521 000	19 386 000
Øvrige driftskostnader	3	177 469 000	159 306 000
Sum kostnader		861 889 000	715 966 000
Driftsresultat		40 655 000	16 172 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra tilknyttede selskap	6	48 003 000	13 833 000
Øvrige finansinntekter	5	32 954 000	131 633 000
Sum finansinntekter		80 957 000	145 466 000
Finanskostnader	6	111 306 000	61 568 000
Sum finanskostnader		111 306 000	61 568 000
Netto finans		-30 349 000	83 898 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 306 000	100 070 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 366 000	9 350 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 940 000	90 720 000
Årsresultat		8 940 000	90 720 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer og disponeringer	8	8 940 000	90 720 000
Sum overføringer og disponeringer		8 940 000	90 720 000



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	7 547 000	10 447 000
Sum immaterielle eiendeler		7 547 000	10 447 000
Varige driftsmidler			
Tomter og annen eiendom	4	615 974 000	634 863 000
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr	4	63 373 000	43 506 000
Sum varige driftsmidler		679 347 000	678 369 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	252 790 000	190 063 000
Pensjonsmidler	3		523 000
Langsiktig utlån og fordringer	10	11 798 000	2 596 000
Sum finansielle anleggsmidler		264 588 000	193 182 000
Sum anleggsmidler		951 482 000	881 998 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 265 742 000	1 034 919 000
Sum varer		1 265 742 000	1 034 919 000
Fordringer			
Kundefordringer		45 220 000	34 495 000
Andre kortsiktige fordringer		25 575 000	18 663 000
Sum fordringer		70 795 000	53 158 000
Investeringer			
Kortsiktige finansinvesteringer		1 446 327 000	1 698 276 000
Sum investeringer		1 446 327 000	1 698 276 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	5	290 942 000	202 775 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 942 000	202 775 000
Sum omløpsmidler		3 073 806 000	2 989 128 000
SUM EIENDELER		4 025 288 000	3 871 126 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	8	41 300 000	39 427 000
Sum innskutt egenkapital		41 300 000	39 427 000

Opptjent egenkapital

Bomiljøfond	8	8 293 000	13 530 000
Annen egenkapital	8	1 045 852 000	1 037 419 000
Sum opptjent egenkapital		1 054 145 000	1 050 949 000

Sum egenkapital		1 095 445 000	1 090 376 000
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	27 813 000	26 544 000
Utsatt skatt	7	23 399 000	29 487 000

Sum avsetninger for forpliktelser		51 212 000	56 031 000
--	--	-------------------	-------------------

Annen langsiktig gjeld

Rentebærende gjeld	1	969 512 000	942 299 000
Sum annen langsiktig gjeld		969 512 000	942 299 000

Sum langsiktig gjeld		1 020 724 000	998 330 000
-----------------------------	--	----------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		50 052 000	51 462 000
Betalbar skatt	7	2 649 000	2 926 000

Skyldige offentlige avgifter		20 679 000	27 798 000
------------------------------	--	------------	------------

Gjeld til forvaltede selskap	12	1 704 680 000	1 626 924 000
------------------------------	----	---------------	---------------

Annen kortsiktig gjeld	13	131 059 000	70 312 000
------------------------	----	-------------	------------

Sum kortsiktig gjeld		1 909 119 000	1 779 422 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Sum gjeld		2 929 843 000	2 777 752 000
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 025 288 000	3 868 128 000
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
328.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 950 285 680
BOLIGBYGGELAGET USBL

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
328.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

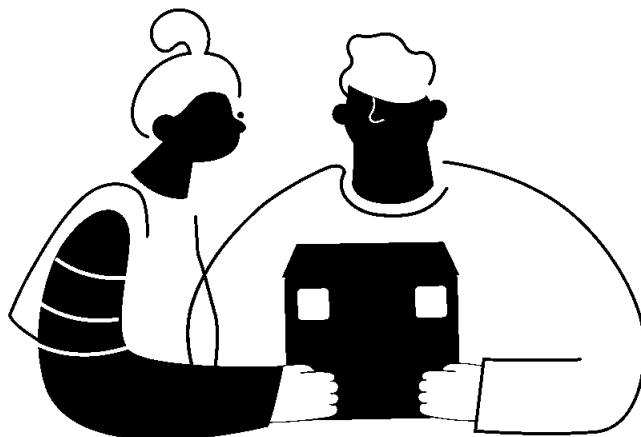


Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsberetning 2022

ûsbl



Antall medlemmer i Usbl:

117 849

Antall boliger tilgjengelig med forkjøpsrett:

90 000



Nøkkeltall for 2022



Nye boliger til salgs
med forkjøpsrett:

344



Brukte boliger til salgs
med forkjøpsrett:

2 355



Utleieboliger:

520



Boligselskaper til forvaltning:

1 834



Ansatte i Usbl:

326



Resultat før skatt (millioner):

10,3



KAPITTEL 1 FORORD

Innhold



KAPITTEL		SIDE
1	Høydepunkter 2022	6
2	Forord	9
3	Styrets beretning	11
4	Resultatregnskap	19
5	Balanseregnskap	20
6	Kontantstrømpoppstilling	23
7	Noter	24
8	Revisors beretning	34
9	Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag	37

Høydepunkter 2022

VEKST

Usbl vokser på alle områder, både med nye medlemmer og økt vekst i nye kunder til forvaltning. Tomtebanken økes, og stadig flere boliger utvikles og selges. Usbl ender med et resultat på 10,3 millioner kroner før skatt.



BOLIGPROSJEKTER I ALLE USBL-OMRÅDER

Usbl har lyktes med å investere i nye attraktive boligprosjekter i alle våre regioner. Dette vil sikre et tilbud av nye boliger på mange lokasjoner til våre medlemmer. Dermed leverer vi på vårt vedtektsfestede formål, og gleder oss over aktivitet i hele vårt område.

DIGITAL SAMHANDLING MED SAMARBEIDSPARTNERE

Forbedret kommunikasjonen mot megler- og finansbransjer. Vi har også igangsatt daglige avklaringer på eierskifte. Dette skaper forutsigbarhet og raskere leveranse for alle involverte parter. Integrasjoner med banker sikrer at kundens lån er oppdatert løpende og sikrer god kontroll på økonomi.





GJENBRUK

Vi har blitt partnere i Kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen og bygger kompetanse innen sirkulær økonomi. Miljø og bærekraft vektet høyt når Usbl skal velge samarbeidspartnere innenfor sitt medlemsprogram og utvikling av produkter og tjenester til våre forvaltede borettslag og sameier.



BÆREKRAFT

I 2022 har vi bygget videre på klimareisen og lagt grunnlaget for en strategi for det grønne skiftet og sosial bærekraft både for våre kunder og internt i selskapet. Vi har valgt ut fire områder som vi skal fokusere på; begrense klimautslipp, grønn omstilling hos våre kunder, sosial bærekraft og bidrag i bransjesamarbeidet.



KAPITTEL 2 FORORD



**Vi fortsetter å bygge for våre medlemmer, og har
mange flotte prosjekter under utvikling**



Tilbake til normalen

I 2022 var vi endelig tilbake til en mer normal hverdag. Vi måtte omstille oss da vi gikk inn i pandemien, men det har også vært en jobb å ta tilbake hverdagen.

Et av fjorårets høydepunkter for oss som jobber i Usbl, var at vi endelig kunne møte alle våre kollegaer igjen. For første gang siden 2019 hadde vi en fysisk ansattsamling. Selv om vi har gjennomført digitale ansattsamlinger og blitt gode på teams-møter og digital samhandling, har det å møtes fysisk en ekstra verdi. Det er en viktig forutsetning for å utvikle samspill og kultur, som igjen er en viktig forutsetning for å sikre våre ytelser og tjenesteleveranser over tid.

Selv om jeg nå skriver «Tilbake til normalen» som overskrift, vil ikke måten vi jobber på være den samme som før pandemien. Vi har endret oss på flere områder. Den mest synlige endringen er omlegging til aktivitetsbaserte kontorer. På vårt hovedkontor, på Arbeider-samfunnets Plass i Oslo, skal ombyggingen være ferdig allerede tidlig i 2023. Jeg ser frem til et kontorlandskap som er bedre tilpasset våre nåværende behov og forhåpentligvis vil det også bidra til å samle oss enda mer som organisasjon og åpne for større tverrfaglige samarbeid.

Utfordringer i boligmarkedet

Med høy inflasjon og en styringsrente som har økt fra september 2021 og gjennom hele 2022, har boligmarkedet vært utfordrende. Salgstakten på nye boliger i markedet har gått nedover gjennom fjoråret. Når vi i tillegg erfarer et økende kostnadsbilde på å bygge har det vært svært utfordrende å være boligutvikler. Vi ser at mange boligutviklere på bakgrunn av denne kombinasjonen ikke har startet nye prosjekter. Her i Usbl har vi likevel forsøkt å legge ut de prosjektene vi kan for salg, til tross for at marginene på enkelte prosjekter har vært svært lave. Det førte til at vi ved årsskiftet hadde et rekordhøyt antall, over 600 nye boliger i produksjon. Boligprosjektene har blitt tatt

godt imot og vi har etter forholdene høye salgstall i samtlige prosjekter. Dette er vi stolte over. I Usbl er vi optimistiske for fremtiden. Vi har troen på å holde aktiviteten oppe, også i vanskelige tider. Vi fortsetter å bygge for våre medlemmer, og har mange flotte prosjekter under utvikling. I Usbl har vi i mange år jobbet for en bærekraftig økonomi og forretningsmodell, som gjør at vi kommer oss gjennom vanskelige tider på markedet, men dersom markedsutviklingen vi ser nå fortsetter, kan også vi være nødt til å ta ned aktiviteten noe.

I tillegg til høy boligproduksjon opplever vi vekst på flere områder. I Usbl har vi 520 leiligheter i utleieporteføljen vår og hele 90 nye utleieboliger er på vei inn.

Med et stadig økende boligtilbud til medlemmene våre, og et medlemsprogram som vi hele tiden jobber for at skal være så attraktivt som mulig, har vi i 2022 kunnet registrere at vi har økt synligheten til Usbl betydelig. Våre kjennsksundersøkelser viser at vi sjeldent har vært mer synlige i markedet, og vi er ydmyke og takknemlige for at vi har fått så mange som 6 533 nye medlemmer i 2022, slik at vi nå har hele 117 849 medlemmer i Usbl.

Med endrede rammebetingelser for vår virksomhet har vi brukt en del av fjoråret på å jobbe med strategien til Usbl. Vi har fortsatt tro på at vår visjon om å levere den beste bolig- og kundeopplevelsen er riktig for Usbl, men måten vi skal tilnærme oss dette på er litt endret. I kommende strategiperiode skal vi bli enda mer kundedrevet i vår utvikling. Vi skal kjenne våre kunder og vite hva de trenger. Vi skal være en tillitsverdig partner som våre kollegaer, kunder og samarbeidspartnere støtter seg på. Ettersom vi har evigheten som perspektiv, er bærekraftig vekst med sunn og solid drift og økende markedsandeler, en stadig viktigere forutsetning fremover for Usbl.

Oslo, 30. mars 2023

Johan Bruun
Administrerende direktør

FERDIGSTILT

TUNKVARTALET HUS B Lørenskog

Bygg B: 84 leiligheter

Byggherre: Usbl & PEAB



UNDER BYGGING

TUNKVARTALET HUS C Lørenskog

93 leiligheter



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 Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nittedal, Sandefjord og Ski.

Det er virksomhetens leveranser som er målet for Usbl. I 2022 har det vært vekst og et lite, men 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) og uroligheter i verden, 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 risikovurder-

ing er etablert for alle virksomhetsområder. Etiske retningslinjer revideres jevnlig for at de til enhver tid skal være tilpasset dagens virksomhet. En årlig evaluering av den løpende rapporteringen sørger for stadige forbedringer og oppdateringer. Arbeidsmiljøutvalget medvirker til et godt og forsvarlig arbeidsmiljø i virksomheten og følger opp systematisk HMS-arbeid.

Usbl er opptatt av åpenhet og 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 2022 bevilget 516 000 kroner til fondet, som ved utgangen av året utgjorde 8,3 millioner kroner. 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 og fremtidsrettede produkter og tjenester, som kan bidra til å redusere forbruk som belastar miljøet. Delingsøkonomi og sirkulærøkonomi er derfor en viktig satsning for Usbl. Et godt eksempel på dette er vårt samarbeid med vår bærekraftspartner, Stiftelsen BUA, som er en delingstjeneste for sportsutstyr i boligselskap.

BUA er en nasjonal ideell organisasjon som gjør det enklere for barn og unge å prøve flere og mer varierte aktiviteter, uten å øke forbruket. BUA-nettverket består av mer enn 200 utstyrssentraler over hele landet, som låner ut utstyr til sport, lek og friluftsliv helt gratis. I 2022 lånte BUA-nettverket ut

ca. 480 000 ski, skøyter, telt m.m. og er en viktig bidragsyter til inkludering, bedre folkehelse og redusert forbruk. Usbl har vært en av hovedsponsorene til BUA siden 2016.

Usbl er også partner og styremedlem i kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, et viktig forum med fokus på å redusere klimabelastningen fra byggenæringen. Mer utfyllende informasjon om Usbl's samfunnsansvar, etterlevelse av åpenhetsloven, redegjørelse av aktsomhetsvurdering (tilgjengelig innen 30. juni 2023) og bærekraftsfokus er tilgjengelig via nettsidene <https://www.usbl.no/samfunnsansvar>.

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 organisert i fire virksomhetsområder samt stab og støttefunksjoner for å sikre leveranse av helhetlig bo-opplevelse.

Bolig- og Prosjektutvikling inneholder akkvisisjon, utvikling og gjennomføring av nybolig- og utleieboligprosjekter. Enheten leverer også bygge- og prosjektledelse for eksisterende boligselskap og for nybygg.

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.



KAPITTEL 3 STYRETS BERETNING

Eiendomsdrift og serviceleveranser består av vaktmester- og håndverker-tjenester, regnskapstjenester, utleievirksomheten, eierskifte og forvaltning av egne bygg. Enheten har særskilt ansvar for prosess-optimalisering i hele Usbl.

Kommersiell utvikling jobber tverrfaglig over hele linja med utvikling av produkter og tjenester. Enheten er ansvarlig for Usbl's medlemsprogram, partnerskapsarbeid og digital tjenesteutvikling. Virksomhetsområdet har også ansvaret for bærekraft.

Boligbygging

Ved inngangen til 2022 hadde Usbl 170 boliger til salgs i våre nyboligprosjekter. I løpet av 2022 har det blitt solgt 215 boliger (126 korrigerert for Usbl's eierandel), og det har blitt lagt ut 247 nye boliger for salg. Ved slutten av året er det 202 boliger i nye prosjekter til salgs. Det er to ferdigstilte boliger til salgs.

Salget startet godt, men i løpet av andre halvår 2022 ble det en oppbremsing på bakgrunn av de forventede renteoppgangene og generell usikkerhet rundt kostnadsøkningen i samfunnet. Gregers Kvartal og Nr. 15 Malerhaugveien i Oslo, Tunkvartalet i Lørenskog og St. Halvardkvartalet i Drammen har vært de prosjektene som har bidratt mest på salgs-siden. Det ble i 2022 også lagt ut boliger med Leie til Eie-konsept. I tillegg har Usbl-medlemmer i 2022 blitt tilbudt forkjøpsrett på ytterligere 97 boliger i nye prosjekter, som utvikles av andre utbyggere, hvor Usbl skal være forretningsfører.

Usbl har i 2022 ferdigstilt til sammen 122 boliger: 84 på Tunkvartalet i Lørenskog, 8 på Maritoppen i Sandefjord og 30 på Solbråtan i Lier. Alle boliger har blitt overlevert som planlagt. Usbl måler kundetilfredsheten i alle boligprosjekter. Usbl har i 2022 målt kundetilfredshet i to prosjekter. Der vi ikke har nådd vår målsetning er det iverksatt tiltak. Det var 607 boliger under bygging i Usbl ved årsslutt (354 boliger korrigerert for Usbl's eierandel).

Alle byggeplasser har gode rutiner for HMS. Det har ikke forekommet alvorlige personskader i 2022. Selv om pandemien var på retrett ved inngangen til året, startet 2022 med krigen i Ukraina som ytterligere har skapt usikkerhet rundt entreprisekost, materialleveranser og fastprisavtaler. Dette har spesielt preget prosjekter i utviklingsfasen, og det har vært utfordrende å oppnå forsvarlig prosjektøkonomi. Flere prosjekter forsøkes realisert ved tettere samarbeid med entreprenør.

To nye prosjekter og en opsjonsavtale, med til sammen 505 boliger, har blitt tilført tomtebanken i løpet av 2022. De to nye prosjektene fordeler seg med 130 boliger på Ankerløkka i Hamar og 75 boliger i Mausethvegen i Brumunddal, hvor vi i begge prosjekter eier 50 %. Med en tilførsel på 205 boliger og 247 lagt ut til salg, besitter vi per 31.12.2022 en tomtebank på 2 158 boliger.

Usbl er i prosess angående flere tomte- og selskapskjøp og har god likviditet for fremtidige eiendoms-erwerb. Attraktive prosjekter er under vurdering. 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 arbeider aktivt med sin klimareise. Alle nyboligprosjekter har miljøtiltak. Kunnskapsnivå og kompetansedeling internt om de beste løsningene i det enkelte prosjektet for å nå miljømålene er god.

Forretningsfører

Usbl har inngåtte avtaler på forvaltning av 75 160 enheter. Av disse var 69 650 enheter til aktiv forvaltning ved årsskiftet fordelt på 1834 forvaltningskunder. Forvaltningsmassen består i hovedsak av boligselskaper, men Usbl forvalter også garasjelag, velforeninger, båtforeninger og flere andre selskapsformer. Veksten er i hovedsak basert på nysalg gjort i

2020 og 2021, ettersom det tar litt tid fra avtaleinngåelse til kunden aktiveres, da veksten i hovedsak skyldes avtaleinngåelse på nye boligprosjekter fra egen utvikling eller andre boligutviklere.

Faktisk nysalg i 2022 var 124 nye forvaltningskunder med totalt 5510 enheter. 80 % av nye forvaltningskunder er nyetableringer av boligselskaper og kommer som en følge av målrettet arbeid mot andre boligutviklere og eiendoms-meglere, samt egne Usbl-prosjekter. Usbl har hatt en solid vekst i nye kontrakter i alle sine regionale områder.

2022 har vært et år preget av kraftkrise, krig i Ukraina med påfølgende global material- og ressursknapphet på noen kritiske varer samt økende inflasjon. Samlet har situasjonen ført til en krevende tid for boligselskaper med kraftig økte kostnader på flere områder. Usbl har jobbet med å støtte kundene i deres daglige tekniske og økonomiske forvaltning og har gjennom 2022 opprettholdt en solid kundetilfredshet på 79,5 poeng - mer enn 3 poeng over bransjesnittet.

Usbl har gjennom året fortsatt den digitale samhandlingen med forvaltningskundene og også tilbudt flere digitale kurs og seminarer. I et mer normalisert år etter pandemi ser vi likevel en økning i etter-spørsel av fysiske årsmøter, og totalt 82 % av Usbl's forvaltede boligselskaper gjennomførte ordinære generalforsamlinger og årsmøter fysisk i 2022, som er en økning opp fra 40 % i 2021. For ekstraordinære generalforsamlinger og årsmøter ble 51 % gjennomført digitalt.

Prosjekttjenester

Usbl Prosjekt benyttes av mange kunder for støtte til rehabiliteringer og vedlikehold. Majoriteten av kundene er Usbl-forvaltede bo-rettsslag og sameier og Usbl's egne utbyggingselskaper, men avdelingen gjør også mange oppdrag for eksternt forvaltede boligselskaper og eksterne utbyggere. 2022 ble et år preget av svært ustabile priser



og meget høy prisvekst, spesielt på energi og byggevarer. Utover året økte også rentene og offentlige avgifter mer enn normalt. Dette påvirker ordreinngangen og lønnsomheten for Usbl Prosjekt, men pandemisituasjon vi har levd under opphørte og vi fikk en omsetnings- og lønnsomhetsøkning i forhold til 2021, selv om vi hadde færre årsverk i 2022 enn i 2021.

I løpet av 2022 ble det inngått 243 nye avtaler om prosjektadministrasjon og/eller byggteknisk rådgiving/konsulenttjenester. Ved utgangen av året var 35 nye avtaler om vedlikeholdsplan inngått. Av disse var 16 enkle pdf-planer og 19 web-planer. 201 av Usbl's kunder har nå kjøpt Bevar Vedlikehold på web for å ha kontroll på vedlikeholdsplanlegging. Ved utgangen av året var 150 nye avtaler om internkontrollsystem inngått. Totalt har 969 av Usbl's kunder kjøpt Bevar HMS for internkontroll.

I tillegg har vi levert Bevar HMS til 118 kunder gjennom andre boligbyggelag.

I mars 2020 ble Enovas program for kartleggingsanalyse (energi- og klimafotavtrykk) i borettslag og sameier lansert. Vi leverer i dag slike analyser til våre kunder i hovedsak via underleverandør, men vil fremover levere dette i egen regi også. Drevet av høye strømpriser økte etterspørselen etter slike analyser betydelig utover i 2022.

Tjenester i forbindelse med oppføring av nye boliger var også i 2022 en viktig del av Usbl Prosjekts virksomhet. Aktiviteten på dette feltet var spesielt høy mot Usbl's egne utbyggingsprosjekter, men det ble også levert tjenester til eksterne utbyggere.

All forsikringshåndtering i Usbl er samlet i avdelingen Usbl Prosjekt forsikring. Ca. 92 % av Usbl's boligselskapskunder har sin bygningsforsikring gjennom oss. Over 1 000 skadesaker ble behandlet i avdelingen i 2022.

Vaktmester- og håndverkertjenester
Vaktmester- og håndverkervirksomheten ble i 2022 fusjonert inn i Boligbyggelaget Usbl. Dette vil sikre et enda mer komplett og optimalt tilbud til våre kunder. Avdelingen gjennomførte flere driftstiltak og leverer i 2022 vekst og økt lønnsomhet etter en krevende periode preget av pandemien. I 2022 vokste Usbl Boservice med 4 % og omsatte for 79,7 millioner kroner. Bjørvika-avdelingen har fortsatt sterk vekst og utvider tjenestetilbudet til beboere i Bispevika-område, godt hjulpet av digitale tjenester som forenkler bestilling og samhandling med Usbl. Avdelinger Øst, Buskerud og Horten leverer også vekst i sine regioner. Virksomheten utvidet sitt tjenestetilbud i 2022 og videreutviklet sin kompetanse knyttet til drift av bygg. Digitale tjenester har blitt en stor del av ansatte sin hverdag. Dette til glede for våre kunder som får løpende og bedre rapportering på arbeidet som er utført til enhver tid. Dette bekreftes av høy kundetilfredshet også i 2022.

Utleievirksomheten
Selskapet Usbl Eiendom AS, som eide 520 utleieboliger og 7 næringslokaler, ble i 2022 fusjonert inn i Boligbyggelaget Usbl. Fusjonen vil sikre mer effektive prosesser, samhandling og høyere kvalitet i leveranser til våre kunder. I 2022 leverer avdelingen vekst på 4,6 % med en omsetning på 83,7 millioner kroner. I næringslokalene inngår Grorud legesenter og Ammerudlunden sykehjem. Videre er 60 elevhybler på Lillehammer også inkludert. 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. Usbl sine utleieleiligheter er populære blant medlemmene, noe som også i 2022 reflekteres i meget høy kundetilfredshet.

Medlemmer og medlemsfordeler
I 2022 fikk Usbl totalt 6 533 nye medlemmer mot 7 883 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 117 890 medlemmer. Det har i 2022 vært en netto vekst i antall medlemmer, på totalt 3 603. I 2022 har vi lagt vekt på å tilknytte oss partnere, som gir våre medlemmer en reell verdi, er bærekraftige og i tråd med våre verdier. Usbl sine medlemmer har i større grad benyttet seg av medlemsfordelene, hvor enkelte partnere utmerker seg som særlig attraktive. Dette til tross for et krevende økonomisk år for den enkelte husholdning. Derfor er det gledelig å kunne tilby fordeler, som har betydning for medlemmene. I 2022 ble det omsatt for 69,2 millioner kroner. Ved bruk av fordelsprogrammet hadde medlemmene dermed en opptjent bonus på til sammen 2,9 millioner som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som de har fått via avtalene i fordelsprogrammet. Det jobbes kontinuerlig med å reforhandle eksisterende avtaler slik at de til enhver tid gir de beste vilkårene for våre medlemmer. Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2022 var det forkjøpsrett på 2 632 av boligene der Usbl håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i 16 % av salgene. Bruken av forkjøpsretten er synkende i forhold til fjoråret.

Usbl har holdt dialogen med medlemmene gjennom digitale nyhetsbrev, Min side, nettsider, via sosiale medier og gjennom medlemsbladet Usbl-magasinet. Gjennom Min side har vi også i 2022 avholdt en rekke generalforsamlinger.

Usbl er opptatt av å gi medlemmene gode opplevelser i form av kulturarrangementer som henvender seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre. Usbl har hatt et utvidet samarbeid med blant annet Kistefos, TusenFryd, Oslo jazzfestival, Lier kulturscene, Latter, Lillehammer Live, Hadeland Glassverk og Bø Sommarland. Gjennom vårt samarbeid med Oslo Jazzfestival, har vi etablert «Usbl



KAPITTEL 3 STYRETS BERETNING

jazztalent»-prisen, som ble tildelt for fjerde gang i 2022 til trompetisten Kristina Fransson. Usbl Jazztalent-prisen er et stipend som i 2022 var på 60 000 kroner.

I siste kvartal av 2022 har vi jobbet med å tilrettelegge for enklere kommunikasjon med våre medlemmer, slik at vi blir mer relevante og treffer bedre. Digitaliseringen av våre tjenester på Min side har vist seg å være svært positivt for våre medlemmer, som enklere kan administrere sitt eget medlemskap og finne relevant informasjon. Usbl har i 2022 fortsatt å jobbe med sine rutiner og har ytterligere sikret riktig lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til regelverk om GDPR.

Støttefunksjoner

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

Advokatkontoret i Usbl 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 totalt 326 ansatte (321,3 årsverk). Det er ansatte i Usbl innenfor mange forskjellige fagmiljøer. Dette bidrar til et faglig mangfold som er positivt og utviklende for bedriften. Usbl legger til rette for å være en lærende organisasjon med fokus på kompetanseutvikling og samarbeid på tvers av organisasjonen. Aldersspredningen i selskapet er god (22-72 år), og gjennomsnittsalderen er 45,8 år.

Sykefraværet i Usbl har vært på 5,9 %, hvorav 2,7 % var langtidsfravær over åtte uker. (Til sammenlikning var sykefraværet i 2021 på 4,8 %). Sykefraværet blant kvinner og menn var henholdsvis på 6,9 og 5 %.

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. Medarbeidertilfredsheten er høy og både samarbeid i egen avdeling og med nærmeste leder oppleves som godt.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

I Usbl var det ved årsskiftet tilnærmet like mange kvinner og menn (164 vs. 166).

Usbl's ledergruppe besto ved årsskiftet av tre kvinner og fire menn. Totalt er det 57 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 23 kvinner (40 %) og 34 menn (60 %). Blant ansatte i særlig uavhengige og ledende stillinger er andelen kvinner 38 % og blant øvrige ansatte er andelen kvinner 60 %. Usbl's styre består av fem kvinner og fem menn. Av disse er tre kvinner og fire menn valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er en mann.

Ved utgangen av 2022 hadde Usbl 11 midlertidige ansatte/vikarer, hvorav 8 kvinner og 3 menn. På samme tid var 14 ansatte i deltidsstillinger, hvorav åtte kvinner og seks menn, og av disse igjen var 3 kvinner midlertidige ansatte.

Blant ansatte i særlig uavhengige og ledende stillinger er kvinners andel av menns lønn 91 %. Blant øvrige ansatte er kvinners andel av menns lønn 101 %. Totalt av alle ansatte i Usbl er kvinners andel av menns lønn 91 %. Dette inkluderer ikke eventuelle bonuser og overtidsbetaling.

Konsernet har gjennom 2022 hatt 6 kvinner og 4 menn som har tatt ut foreldrepermisjon. Kvinnene tok i snitt ut 21,5 uker permisjon og mennene tok ut 7,5 uker.

Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Totalt sett har vi god kjønnsbalanse i Usbl, men i enkelte avdelinger er det kun kvinner og i andre kun

menn. Dette er i all hovedsak avdelinger som er lokalisert sammen med andre avdelinger med en jevnere kjønnsfordeling, slik at totalen på kontoret er jevnere. Ved rekruttering er kjønnsbalanse en av flere faktorer som vurderes. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har fokus på mobbing og trakassering i arbeidet med den årlige medarbeiderundersøkelsen, og vi har retningslinjer mot mobbing, trakassering og for konflikt-håndtering.

Vi har en godt gjennomarbeidet rekrutteringsprosess som skal sikre at vi ikke diskriminerer på noe grunnlag, denne brukes også ved interne rekrutteringer og forfremmelser. Videre har vi klare retningslinjer og objektive kriterier for lønnsvurderinger. Ansatte i Usbl har fleksitid som sikrer god balanse mellom arbeidstid og fritid. I 2023 skal det utarbeides en ny HR-strategi, og denne vil også ha fokus på likestilling og mangfold.

ÅRSREGNSKAP

Resultatregnskapet for konsern Resultat før skatt for konsernet viste 10,3 millioner kroner i 2022, som er en nedgang fra 100,1 millioner kroner i 2021, som i hovedsak skyldes negativ avkastning fra finansplasseringer. Driftsresultatet viste 40,7 millioner kroner, som er en økning på 24,5 millioner kroner fra 2021 som hovedsakelig skyldes økt resultatbidrag fra boligutviklingsprosjekter.

Totale driftsinntekter var 902,6 millioner kroner i 2022, som er en økning fra 732,1 millioner kroner i 2021. Inntekter knyttet til heleide boligprosjekter økte med 170,6 millioner kroner til 410,5 millioner kroner. Kjerneområder innen forretningsførsel, medlemsprogram og boligomsetning bidro til å øke inntektene.

Driftskostnadene var 861,9 milli-



oner kroner for året, som er en økning på 145,9 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter økte med 129,2 millioner kroner til 362,7 millioner kroner, som har sammenheng med inntektsøkningen omtalt ovenfor. Videre økte personalkostnadene som følge av flere ansatte og generell lønnsøkning. Det er generell god kostnadskontroll i hele Usbl-konsernet.

Balanseregnskap for konsern Konsernet hadde ved utgangen av 2022 totale eiendeler på 4 milliarder kroner, som er en økning på 0,2 milliarder kroner fra 2021. Investeringer i utviklingsprosjekter økte med 230,8 millioner kroner og konsernet opplevde en økning i bankinnskudd og ute-

stående fordringer, mens finansinvesteringene gikk noe ned.

Langsiktig gjeld økte marginalt med 22,4 millioner kroner, mens den kortsiktige gjelden økte med 126,7 millioner kroner. Den totale gjelden økte med 149,1 millioner kroner, noe som i hovedsak skyldes større innskudd fra forvaltede boligselskap, økte oppgjør fra salg av leiligheter som ikke er overlevert, samt øvrige økte gjeldsposter knyttet til økt boligutvikling.

Med årets disponeringer nærmer egenkapitalen i konsernet seg 1,1 milliarder kroner ved utgangen av året, som representerer en marginal nedgang i egenkapitalandel til 27,2 sammenlignet med 28,2 % i 2021.

Konsernet hadde merverdier i eiendom utover bokførte verdier på om lag 1,5 milliard kroner ved utgangen av 2022. Verdijustert egenkapital var 2,6 milliarder kroner og egenkapitalandel i forhold til verdijusterte eiendeler var 47,4 %.

Resultatregnskapet for morselskap Boligbyggelaget Usbl fikk et resultat før skatt på negative 60,3 millioner kroner i 2022 mot 88,9 millioner kroner i 2021. Resultatet fra driften viser et mindre underskudd på 2,7 millioner kroner sammenlignet med underskuddet på 1,8 millioner kroner året før. Resultat etter skatt for Boligbyggelaget var på negative 57,8 millioner kroner mot 80,4 millioner kroner i 2021.

UNDER BYGGING

GREGERS KVARTAL

Oslo - Løren

258 leiligheter





KAPITTEL 1 FORORD

Driftsinntekter endte på 494,7 millioner kroner som er 151,1 millioner kroner høyere enn i 2021. Inntektsøkningen skyldes i hovedsak innfusjonering av datterselskapene Usbl Boservice AS og Usbl Eiendom AS med henholdsvis boservice-relaterte inntekter og leieinntekter fra utleieboliger med videre. Veksten i kjerneområdene som forretningsførsel og medlem bidro også til inntektsøkningen.

Årets resultat er foreslått disponert som følger:

Overføres fra annen egenkapital:
58 274 000 kroner

Overføres til bomiljøfond:
516 000 kroner

Balanseregnskap for morselskap Boligbyggelaget hadde ved utgangen av 2022 eiendeler på 3,6 milliarder kroner som var en økning på 0,5 milliarder kroner fra 2021, som i hovedsak skyldes at morselskap innfusjonerte de to datterselskapene beskrevet over.

Med årets disponeringer var egenkapitalen i Boligbyggelaget 876,7 millioner kroner ved utgangen av 2022, som tilsvarer en egenkapitalandel på 24,5 % mot 23,3 % i 2021.

Kontantstrømmer og likviditet Både morselskapet og konsernet har foretatt prosjektinvesteringer, tatt opp gjeld og tatt grep for å redusere arbeidskapitalen i 2022, som påvirker kontantstrømmene. Det er ikke realisert nevneverdige tap på finansplasseringer til tross for negativ avkastning i 2022. Derimot har finansplasseringer bidratt positivt til både resultat og kontantstrømmer over flere år.

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 kontosystem til konkurransedyktige betingelser. Sum innskudd lå ved utgangen av 2022 på 1,7 milliarder kroner. Boligselskapenes innskudd er sikret gjennom bankgaranti fra Nordea. Innskuddene sammen med Usbl's egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruksen setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser, samt rente, kreditt og valutarisiko.

Plasseringsinstruksen revideres årlig og tilpasses Usbl's totale risiko. Ved utgangen av 2022 var fordelingen 65 % i obligasjonsfond, 12 % i aksjefond og 23 % 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 120,3 millioner kroner inkludert ubenyttet kassekreditt på 50 millioner kroner ved utgangen av 2022. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

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

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

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

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

Fortsatt drift Utbruddet av Covid-19, krig i Ukraina og økte råvarepriser har hatt innvirkning på årsregnskapet for 2022. Usbl har likevel en solid finansiell 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 per 31. desember 2022.



Oslo, 30. mars 2023



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 Rørholt
Hans Arnold Rørholt
Styremedlem



Lilly Røv
Lilly Røv
Styremedlem



Ingeborg Holten
Ingeborg Elin Kristina
Ass Holten
Styremedlem



Marius Tunstad
Marius Tunstad
Styremedlem



Maren Hofstad Dahl
Maren Hofstad Dahl
Styremedlem



Einar Havig
Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Johan Bruun
Johan Bruun
Adm.dir.



UNDER BYGGING

NR. 15 MALERHAUGVEIEN

Oslo - Ensjø

86 leiligheter





Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
2022	2021		NOTE	2022	2021
494 650	343 522	DRIFTSINNTEKTER		902 554	732 138
494 650	343 522	Sum driftsinntekter	1,2	902 554	732 138
DRIFTSKOSTNADER					
12 729	5 000	Varekjøp for videresalg		12 729	27 755
1 946	535	Kostnader i prosjekter	1	362 701	6
288 966	230 542	Personalkostnader	3	284 469	276 043
23 672	10 001	Avskrivninger og nedskrivninger	4	24 521	19 386
170 024	99 238	Øvrige driftskostnader	3	177 469	159 306
497 338	345 316	Sum driftskostnader		861 889	715 966
-2 688	-1 794	RESULTAT FØR FINANS		40 665	16 172
FINANSPOSTER					
34 659	120 889	Øvrige finansinntekter	5	32 954	131 633
15 704	22 147	Resultat fra tilknyttede selskap	6	48 003	13 833
50 363	143 036	Sum finansinntekter		80 956	145 466
107 945	52 318	Finanskostnader	5	111 306	61 568
107 945	52 318	Sum finanskostnader		111 306	61 568
-57 582	90 718	Netto finansposter		-30 350	83 898
-60 270	88 924	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		10 315	100 070
-2 512	8 557	Skattekostnad	7	1 366	9 350
-57 758	80 367	ÅRETS RESULTAT		8 949	90 720
-57 758	80 367	Overføringer og disponeringer	8	8 949	90 720



KAPITTEL 5 BALANSEREGNSKAP

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2022	2021		NOTE	2022	2021
		EIENDELER			
		ANLEGGSMIDLER			
		IMMATERIELLE EIENDELER			
7 360	9 917	Utsatt skattefordel	7	7 547	10 447
7 360	9 917	Sum immaterielle eiendeler		7 547	10 447
		VARIGE DRIFTSMIDLER			
62 745	36 842	Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		63 373	43 506
97 099	300	Tomter		107 439	107 478
501 431	11 019	Annen eiendom		508 535	527 385
661 276	48 161	Sum varige driftsmidler	4	679 347	678 369
		FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
682 014	758 343	Investering i datterselskap	6	-	-
178 665	164 551	Investering i øvrige aksjer og andeler	6	252 790	190 063
-	523	Pensjonsmidler	3	-	523
11 798	2 596	Langsiktig utlån og fordringer	10	11 798	2 596
872 477	926 012	Sum finansielle anleggsmidler		264 588	193 182
1 541 113	984 090	Sum anleggsmidler		951 482	881 998
		OMLØPSMIDLER			
185 681	180 993	Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	1 265 742	1 034 919
45 312	31 270	Kundefordringer		45 220	34 495
68 189	15 000	Fordring på konsernselskap	10	-	-
22 741	22 520	Andre kortsiktige fordringer		25 575	18 663
1 446 327	1 698 276	Kortsiktige finansinvesteringer		1 446 327	1 698 276
269 397	195 795	Kontanter og bankinnskudd	5	290 942	202 775
2 037 646	2 143 853	Sum omløpsmidler		3 073 805	2 989 129
3 578 745	3 127 943	SUM EIENDELER		4 025 288	3 871 127



Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP				USBL KONSERN	
2022	2021		NOTE	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
41 300	39 427	Andelskapital		41 300	39 427
41 300	39 427	Sum innskutt egenkapital		41 300	39 427
OPPTJENT EGENKAPITAL					
8 293	13 530	Bomiljøfond		8 293	13 530
827 084	674 327	Annen egenkapital		1 045 852	1 037 419
835 377	687 857	Sum opptjent egenkapital		1 054 145	1 050 949
876 677	727 284	Sum egenkapital	8	1 095 445	1 090 375
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
27 813	26 544	Pensjonsforpliktelser	3	27 813	26 544
-	-	Utsatt skatt	7	23 399	29 487
864 512	526 417	Rentebærende gjeld	11	969 512	942 299
892 325	552 960	Sum langsiktig gjeld		1 020 724	998 330
KORTSIKTIG GJELD					
17 572	18 315	Leverandørgjeld		50 052	51 462
2 649	2 926	Betalbare skatter	7	2 649	2 926
20 626	33 703	Skyldige offentlige avgifter		20 679	27 798
1 704 680	1 629 924	Gjeld til forvaltede selskap	12	1 704 680	1 629 924
2 218	128 859	Gjeld til selskap i samme konsern	13	-	-
62 000	33 973	Annen kortsiktig gjeld	13	131 059	70 312
1 809 744	1 847 699	Sum kortsiktig gjeld		1 909 118	1 782 422
2 702 069	2 400 660	Sum gjeld		2 929 842	2 780 751
3 578 745	3 127 943	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 025 288	3 871 127

Oslo, den 30. mars 2023

Ole Revhaug
Styreleder

Per Øivind Skard
Nestleder

Vibeke Hverven
Styremedlem

Liv B. Hansteen
Styremedlem

Hans Arnold Rørholt
Styremedlem

Lilly Røv
Styremedlem

Ingeborg Elin Kristina Ass Holten
Styremedlem

Marius Tunstad
Styremedlem

Maren Hofstad Dahl
Styremedlem

Einar Nikolai Havig
Styremedlem

Johan Bruun
Adm.dir.



KAPITTEL 6 KONTANTSTRØMOPPSTILLING

UNDER BYGGING

leie
tl
eje

ST. HALVARDKVARTALET
Drammen sentrum

48 leiligheter





Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl

(tall i hele tusen)

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2022	2021		2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
-60 270	99 256	Resultat før skattekostnad	10 315	100 070
-	-7 914	Periodens betalte skatt	-	-21 497
-	-119	Gevinst tap fra salg av anleggsmidler	-	-
23 672	18 537	Ordinære avskrivninger	24 521	19 386
-4 292	25 235	Endring prosjekter	-230 823	-237 601
-192 787	-307 330	Endring gjeld/fordringer konsern	-	-
-4 540	17 954	Endring kundefordringer	-10 724	29 013
-6 106	6 890	Endring leverandørgjeld	-1 410	29 408
-632	13 311	Endring andre tidsavgrensninger	33 997	-18 423
-244 954	-134 180	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-174 125	-99 644
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
-16 067	-34 299	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-16 067	-34 299
249	222	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	249	-
-14 114	-27 217	Inn-/utbetalinger fra andre investeringsaktiviteter	-62 727	-23 322
-29 932	-61 294	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-78 545	-57 621
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
-9 202	45 369	Endring i utlån	-9 202	13 386
32 567	-84 950	Opptak/tilbakebetaling av lansiktig gjeld og byggelån	27 213	-100 499
74 756	-37 453	Endring i gjeld til forvaltede selskap	74 756	-37 453
251 949	27 551	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	251 949	27 551
1 873	2 396	Endring andelskapital	1 873	2 396
-5 753	-4 517	Utdeling fra bomiljøfond	-5 753	-4 517
346 190	-51 604	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	340 837	-99 137
71 304	-247 077	Netto endring i likvider i året	88 167	-256 402
71 304	-247 077	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	88 167	-256 402
197 897	438 929	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	202 775	459 177
269 201	195 795	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	290 942	202 775



KAPITTEL 7 NOTER

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

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

VIRKSOMHETSOMRÅDE

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag over 117 000 medlemmer og forvalter 1 700 borettslag, sameier og øvrige boligselskap over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer i Oslo, Askim, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Nittedal, Sandefjord og Ski.

FUSJON

Boligbyggelaget Usbl har i 2022 gjennomført en fusjon hvor datterselskapene Usbl Eiendom AS (975 969 965) og Boservice AS (976 717 287) er innfusjonert i mor. Fusjonen er gjennomført som en vederlagsfri mor-/datterfusjon. Regnskapsmessig virkning for fusjonen er 01.01.2022. Fusjonen regnskapsføres som regnskapsmessig kontinuitet. Dette innebærer at regnskapsmessige bokførte verdier i de to innfusjonerte selskapene sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser videreføres i mor sin balanse. Fusjonen gjennomføres skattemessig virkning fra det tidspunkt fusjonen er selskapsrettslig inntrådt i henhold til aksjeloven § 13-16. Fusjonen er gjennomført etter reglene om skattemessig kontinuitet.

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. Merværdi vedrørende eiendommer anskaffet for prosjektutvikling, avskrives i takt med fremskridelse av prosjektet.

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klagjort 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 markedsværdi 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 tomt eller eiendommens bygningsmasse for øvrig. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

Datterselskapene Usbl Boservice AS og Usbl Eiendom AS er innfusjonert i morselskapet Boligbyggelaget Usbl med regnskapsmessig effekt for hele 2022. Som følge av dette øker inntektene for husleie og vaktmestertjenester med videre, samt lønn og øvrige driftskostnader. Det vises til øvrige noter for spesifiserte materielle effekter, ettersom regnskapstallene for 2021 ikke er omregnet med fusjonseffekter.

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. Estimatavvik 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.

INNETEKTER

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 prosjekt-tomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultatskatt. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdi. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

ANLEGGSKONTRAKTER

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Løpende regning beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revurderes løpende. Inntektsiden 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.

Prosjekt-kostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

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

AKSJER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAP OG KONSERN

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

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

Usbl Utbygging AS	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Frysjavaen 33 C AS	100 %
Glynitveien 39 AS	100 %



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

Tunveien Eiendom AS	50 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Strandvegen Boligpark AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	50 %
Atlas Industri AS	50 %
The Point AS	50 %
Klare Finans AS	33 %
Lørenvangen Utbygging AS / KS	30 % / 27 %

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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

OFFENTLIGE TILSKUDD

Konsernet har ikke mottatt tilskudd til byggeprosjekter og utleievirksomhet. Normalt er det knyttet betingelser til disse tilskuddene enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen

NOTE 2: DRIFTSINNTEKTER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Leieinntekter	86 285	1 498	93 933	98 320
Medlemskontingenter	29 247	28 367	29 247	28 367
Forretningsførerhonorar	136 936	130 152	136 591	125 670
Inntekter i prosjekter	-	-	410 454	239 903
Annen boligomsetning	48 261	52 538	48 261	52 538
Øvrige honorarinntekter	155 543	76 139	155 543	154 556
Gevinst ved salg av eiendeler	40	10 702	8 548	1 987
Øvrige driftsinntekter	38 337	44 126	19 976	30 796
Sum	494 650	343 522	902 554	732 138

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge. Som følge av innfusjoneringen av datterselskapene Usbl Boservice AS og Usbl Eiendom AS i morselskapet Boligbyggelaget Usbl økte husleieinntektene fra 2021 til 2022, samt honorarinntektene knyttet til vaktmestertjenester tilsvarende.

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

(tall i hele tusen)

Personalkostnader	Usbl 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Lønn	219 770	177 974	220 001	215 102
Arbeidsgiveravgift	34 277	26 940	34 310	32 646
Pensjonskostnader	15 928	12 540	15 928	14 344
Andre ytelser	18 990	13 088	16 650	13 950
Sum	288 966	230 542	284 468	276 043

Som følge av innfusjoneringen av datterselskapene Usbl Boservice AS og Usbl Eiendom AS i morselskapet Boligbyggelaget Usbl økte lønnskostnader fra 2021 til 2022. Alle konsernets ansatte er nå ansatt i Boligbyggelaget Usbl. Gjennomsnittlig antall årsverk i 2022 var 328 mot 317 i 2021.

Ytelse til ledende personer

	2022	2021
Lønn til administrerende direktør	3 367	3 319
Pensjonskostnader for administrerende direktør	89	82
Andre ytelser til administrerende direktør	114	110
Styret i Usbl	1 708	1 580
Valgkomiteén og representantskapet i Usbl	446	520

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



KAPITTEL 7 NOTER

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

PENSJON OG PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 332 personer for morselskapet og konsernet ved utgangen av 2022. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

	(tall i hele tusen)	
	2022	2021
Innskuddspensjon	13 323	11 338
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 047	1 013
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	480	427
Resultatført actuarielt tap/gevinst	1 261	0
Forvaltningskostnader	168	163
Administrasjonskostnader	28	27
Netto pensjonskostnad	2 984	1 630
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-33 090	-34 949
Ikke resultatført actuarielt tap/gevinst	5 278	8 406
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse*	-27 813	-26 544

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

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,00 %	1,90 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,70 %	3,10 %
Forventet lønnsøkning	3,50 %	2,75 %
Forventet G-regulering	3,25 %	2,50 %
Forventet regulering løpende pensjon	1,50 %	2,75 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør 1 212 906 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 2 062 963 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 241 276 kroner etter mva-fradrag for morselskapet og 260 026 for konsernet.

LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	10 452	2025
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 173	2023
Torget 6 A, Horten (Torvet 6 A AS)	956	2025
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	515	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	513	2024



NOTER KAPITTEL 7

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost mor 01.01.22	68 071	300	22 702	91 073
Anskaffelseskost innfusjonerte selskaper 11.22	73 110	96 799	569 375	739 284
Anskaffelseskost 01.01.22	141 181	97 099	592 077	830 357
Tilgang 2022	14 568	-	1 499	16 067
Avgang 2022	(1 294)	-	(374)	(1 668)
Anskaffelseskost 31.12.22	154 455	97 099	593 202	844 756
Akkumulerte avskrivninger mor 01.01.22	31 229	-	11 683	42 912
Akkumulerte avskrivninger 01.01.22 innfusjonerte selskaper 11.22	39 556	-	77 342	116 898
Akkumulerte avskrivninger 01.01.22	70 785	-	89 025	159 810
Avskrivning 2022	20 925	-	2 747	23 672
Avgang 2022	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivning 31.12.22	91 710	-	91 772	183 482
BOKFØRT VERDI 31.12.22	62 745	97 099	501 431	661 276

Som følge av innfusjoneringen av datterselskapene Usbl Boservice AS og Usbl Eiendom AS i morselskapet Boligbyggelaget Usbl økte driftsmidler fra 2021 til 2022. De innfusjonerte driftsmidlene er lagt til anskaffelseskost 1.1.2022

Usbl konsern	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	SUM
Anskaffelseskost 01.01.22	141 809	107 478	647 700	896 987
Tilgang 2022	14 568	-	1 499	16 067
Avgang 2022	(1 294)	(40)	(374)	(1 708)
Anskaffelseskost 31.12.22	155 083	107 438	648 825	911 346
Akkumulerte avskrivninger 01.01.22	70 785	-	136 844	207 629
Avskrivning 2022	20 925	-	3 596	24 521
Avgang 2022	-	-	(151)	(151)
Akkumulerte avskrivning 31.12.22	91 710	-	140 289	231 999
BOKFØRT VERDI 31.12.22	63 373	107 438	508 535	679 346

Grunnet en feilklassifisering av anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger fra 2021, er disse korrigert slik at de nå samsvarer med konsernets faktiske IB anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger per 01.01.2022.

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

Det er ikke kostnadsført nedskrivninger i 2022 verken for morselskap eller konsern.

NOTE 5: FINANSINVESTINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Bokført 2022	Bokført 2021	Kostpris 2022	Kostpris 2021
Pengemarkedsfond	145 355	342 987	147 307	345 852
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 104 767	1 113 351	1 155 678	1 131 197
Aksje- og hedgefond	196 205	241 938	113 987	128 082
Sum finansinvesteringer	1 446 327	1 698 276	1 416 972	1 605 131
	Usbl 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Bankkonti	269 397	195 795	290 942	202 775
Sum bankinnskudd	269 397	195 795	290 942	202 775

Skattetreksmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner (2022)

(tall i hele tusen)

Porteføljens resultatførte verdiendring	2022	2021
Urealiserte gevinster	409	42 834
Urealiserte tap	55 665	28 465
Resultat	-55 256	14 369

Periodens avkastning tilsvare endring i bokført verdi.



KAPITTEL 7 NOTER

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAP SAMT ØVRIGE AKSJER OG ANDELER

(tall i hele tusen)

	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egen- kapital	Resultat 2022
Datterselskap eiet av morselskapet						
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	365 777	320 919	166 306
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	112 231	130 559	112 437
Frysjeveien 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 494	5 267	1 001
Glynitveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	171 512	129 399	-127
Morselskapets totale investering i datterselskap				682 014	586 144	279 617
Øvrige konsernselskaper						
Skjærvaveien 44 AS	Oslo	2012	100 %	44 676	11 237	64
Totalt for alle konsernselskaper				726 690	11 237	279 681

	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses- kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egen- kapital
Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	100	-	-	100	1145
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	90 295	10 869	-	101 164	121 283
Strandvegen Bolig AS	Oslo	50 %	18 285	16 087	-	-3 895	12 192	15 221
Klare Finans AS	Bodø	33 %	37 686	43 047	4 519	2 524	50 090	118 749
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap					15 388		163 546	256 398

Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	2 211	241	131	-	372	481
Lørenvangen Utbygging KS	Oslo	27 %	11 880	7 982	-	-	7 982	45 882
Lørenvangen Utbygging AS	Oslo	30 %	3 300	4 821	31 246	-	36 067	18 378
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 391	4 275	-	-3 328	947	7 994
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Jessheim	50 %		5 965	-	-	5 965	
Atlas Industri AS	Gjøvik	50 %		13 083	-	-	13 083	
The Point	Ringsaker	50 %		1 796	-	-	1 796	
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap					46 765		229 758	329 133

Øvrige selskap								
BBL Datakompetanse AS	Oslo	18 %					14 767	
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %					234	
Øvrige selskaper							118	
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler							15 119	
Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %					1 365	
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %					6 528	
Øvrige selskaper							20	
Sum for konsernets investering i øvrige aksjer og andeler							23 032	

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

(tall i hele tusen)

	2022	2021
Salg av tjenester til datterselskap	20 402	9 431
Renteinntekter fra datterselskap	416	1 775
Rentekostnad fra datterselskap	731	799



NOTER KAPITTEL 7

	(tall i hele tusen)		
	2022	2021	
NOTE 7: SKATT 1/2			
Usbl morselskap	2022	2021	
Resultat før skatter (pluss = overskudd)	-60 270	88 924	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 646	-4 097	
Ikke fradragsberettigete kostnader	634	809	
Permanente forskjeller	39 356	-62 707	
Bruk av underskudd til fremføring	-	-397	
Mottatt konsernbidrag	-	-	
Skattepliktig inntekt	-21 916	22 532	
Herav 22 % betalbar skatt	-	4 957	
Endring i utsatt skattefordel	-4 460	988	
Formueskatt	2 649	2 649	
For lite avsatt skatt tidligere år	-701	-37	
Skattekostnad	-2 512	8 557	
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:			
Årets totale skattekostnad	-2 512	8 557	
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	-13 259	19 563	
Avvik	10 747	-11 006	
Avviket forklares med:			
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-701	88	
Skatt på permanente forskjeller (ekslusive konsernbidrag)	8 798	-13 618	
Formuesskatt	2 649	2 523	
Sum forklaring	10 747	-11 006	
Midlertidige forskjeller	2022	2021	Endring
Driftsmidler	-16 994	-13 760	3 234
Varelager	9 702	1 979	-7 723
Fordringer	-1 754	-2 487	-733
Gevinst og tapskonto	33 155	41 443	8 288
Netto Pensjon	-27 812	-26 543	1 269
Regnskapsmessige avsetninger	-7 500	-13 481	-5 981
Sum midlertidige forskjeller	-11 203	-12 849	-1 646
Fremførbart skattemessig underskudd	-22 249	-334	21 915
Sum netto negative forskjeller	-33 452	-45 077	20 269
Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-33 452	-45 077	11 625
Fremførbart skattemessig underskudd	-	334	-334
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-33 452	-45 077	11 291
Utsatt skattefordel	-7 359	-9 917	2 558
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			2 558



KAPITTEL 7 NOTER

NOTE 7: SKATT 2/2

(tall i hele tusen)

Usbl konsern	2022	2021
Resultat før skatter	10 315	100 070
Endring midlertidige forskjeller	-53 448	-45 981
Ikke fradragsberettigete kostnader	634	841
Permanente forskjeller	-7 066	-72 291
Benyttet fremførbart underskudd	-	-397
Annet	-	6 791
Sum grunnlag for betalbar skatt	-49 565	-10 967

Betalbar skatt (22 %)	-	8 221
Endring utsatt skattefordel (netto)	3 190	1 085
Formueskatt for morselskapet	2 649	2 649
Andre endringer	-3 773	-2 611
For lite avsatt skatt tidligere år	-701	5
Skattekostnad	1 366	9 350

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	1 366	9 350
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	2 269	22 015
Avvik	-903	-12 665

Avviket forklares med:

Skatt på permanente forskjeller (eks. konsernbidrag)	-1 415	-15 719
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-	-
Formueskatt Boligbyggelaget Usbl	2 649	2 649
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	701	405
Andre forskjeller	-2 839	-
Sum forklaring	-904	-12 665

Midlertidige forskjeller	2022	2021	Endring
Driftsmidler	-26 549	-19 743	6 806
Varelager	227 501	178 359	-49 142
Fordringer	-2 774	-3 427	-653
Gevinst og tapskonto	32 646	41 114	8 468
Netto Pensjon	-27 812	-26 543	1 269
Regnskapsmessige avsetninger	-13 563	-33 760	-20 197
Fremførbart skattemessig underskudd	-61 963	-48 340	13 623
Sum midlertidige forskjeller	127 485	87 660	-39 825
Grunnlag for utsatt skatt pr. 31.12	127 485	87 660	-39 825
Forskjell som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-56 303	-	-
Grunnlag for utsatt skatt pr. 31.12	71 182	87 660	-
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	15 660	19 285	3 625
Andre forskjeller	190	-245	-435
Utsatt skatt 22 %	15 851	19 040	3 190
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel			3 190



NOTER KAPITTEL 7

NOTE 8: EGENKAPITAL OG FORTSATT DRIFT

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2021	39 427	13 530	674 327	727 284
Årets resultat	-	-	(57 758)	(57 758)
Avsetning til bomiljøfondet	-	516	(516)	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	(5 753)	-	(5 753)
Ny andelskapital	1 873	-	-	1 873
Effekt av fusjon 2022 Usbl Eiendom AS og Boservice AS	-	-	211 031	211 031
Annet	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2022	41 300	8 293	827 083	876 677

Usbl konsern

Usbl konsern	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2021	39 426	13 530	1 037 419	1 090 376
Årets resultat	-	-	8 949	8 949
Avsetning til bomiljøfondet	-	516	(516)	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-5 753	-	-5 753
Ny andelskapital	1 873	-	-	1 873
Annen endring	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.2022	41 300	8 293	1 045 852	1 095 445

NOTE 9: LEILIGHETER OG PROSJEKTER

(tall i hele tusen)

Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter	Usbl 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Tomter og eiendomsprosjekter under oppføring	185 681	180 993	1 265 742	1 034 919
Sum	185 681	180 993	1 265 742	1 034 919

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.

NOTE 10: UTLÅN OG FORDRINGER

(tall i hele tusen)

	Usbl 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
Strandvegen Boligpark AS	9 075	1 610	9 075	1 610
Elvegata Utvikling AS	1 704	-	1 704	-
Edholmen Fritid	1 018	986	1 018	986
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	11 798	2 596	11 798	2 596
Kortsiktige fordringer konsern:	68 169	15 000	-	-
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	79 967	17 596	11 798	2 596

NOTE 11: LANGSIKTIG GJELD

(tall i hele tusen)

Låntype	Usbl 31.12.2022 Restgjeld	Usbl herav forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2021 Restgjeld	Konsern 31.12.2022 Restgjeld	Konsern herav forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2021 Restgjeld
Pantelån	397 733	-	395 000	502 733	131 000	631 241
Lån i Husbanken	174 286	109 553	-	174 286	109 553	174 286
Annen langsiktig gjeld	292 493	-	131 417	292 493	-	136 771
Sum	864 512	109 553	526 417	969 512	240 553	942 298

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



KAPITTEL 7 NOTER

NOTE 12: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

(tall i hele tusen)

Usbl morselskap	2022	2021
Boligselskapers skattetrekkmidler	3 338	3 554
Øvrig innskudd fra boligselskaper	1 704 680	1 626 370
Gjeld til forvaltede selskap	1 708 018	1 629 924

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelse. 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 2022	Usbl 2021	Konsern 2022	Konsern 2021
Gjeld til konsernselskap	2 218	128 859	-	-
Annen kortsiktig gjeld	62 000	33 973	273 877	70 312
Sum annen gjeld	64 217	162 832	273 877	70 312

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelse knyttet til oppgjør for tomter, selskaps- og eiendomskjøp, feriepenge, provisjoner og bonus, samt påløpte kostnader. Utover dette, kan hverken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelse 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 2,17 milliarder kroner hvorav 1,89 milliarder kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 3,09 milliarder kroner. Dette gjelder utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter, samt finansielle plasseringer. Det samlede kausjonsansvar er på 114 millioner kroner, hvorav 34,7 millioner kroner er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl.



UNDER BYGGING

MARITOPPEN

Sandefjord - Store Bergan

8 rekkehus





Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget USBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor



UNDER BYGGING

SORIA HAGE
Oslo

45 leiligheter





Virksomhetsbeskrivelse og verdibidrag

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

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

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

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

ORGANISASJONEN

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

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

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

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

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

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



KAPITTEL 9 VIRKSOMHETSBEKRIVELSE OG VERDIBIDRAG

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

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

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

Regnskapsførsel er en sentral leveranse i forretningsførselen av borettslag og sameier. Regnskapsavdelingen i Usbl kontrollerer, bokfører og rapporterer regnskap for våre 1 800 kunder ved utgangen av året, og i 2021 utgjorde den totale pengestrømmen som ble regnskapsført 8 milliarder kroner. Regnskapsavdelingen behandler 1 800 lån på totalt 13,5 milliarder kroner. Regnskapsavdelingen har i flere år jobbet med prosessoptimalisering og automatisering.

Avdelingen har mange robotiserte prosesser og flere APLer med eksterne aktører. Det vil også fremover jobbes med optimalisering og effektivisering.

Eierskifteavdelingen i Usbl håndterer alle eierskifter for de 75 160 forvaltede boligene. Totalt ble det

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

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

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

Som medlemsorganisasjon er fordelene vi kan gi våre medlemmer vesentlige. Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen. Forkjøpsretten kan benyttes over det sentrale Østlandet. Som følge av samarbeidet med andre boligbyggelag i de større byene i Norge, kan våre medlemmer også benytte forkjøpsrett til over 90 000 boliger i Stavanger/Sandnes, Sørlandet, Bergen og omegn, Trondheim og omegn, Bodø og Tromsø/Harstad.

Usbl har mange medlemsfordeler som våre medlemmer kan benytte. Takket være relevante tjenester og tydelig kommunikasjon ser vi en klar tendens til at kunnskapen og verdien av medlemskapet i Usbl er økende. De fleste medlemstilbudene er på ulike måter knyttet til hus og hjem. Usbl har fremforhandlet gode avtaler til sine medlemmer på tjenester på blant annet strøm, forsikring, banktjenester og eiendomsmedling. I tillegg har Usbl flere medlemsfordeler relatert til sport og fritid. Usbl har spesielt fokus på delingstjenester og andre produkter som forenkler hverdagen til våre medlemmer, styrer og beboere.

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

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

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

USBL'S VERDIBIDRAG

Usbl er en organisasjon som har som mål å gjøre hverdagen enklere for våre kunder og medlemmer gjennom å tilby en helhetlig boopplevelse. Usbl's medarbeidere skal gi kunder og medlemmer en rask og profesjonell behandling.

Usbl har engasjerte medarbeidere som bryr seg om kundene og tar dem på alvor. Alle som kommer i kontakt med Usbl skal merke at de blir ivarettatt på en god og profesjonell måte.

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

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



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

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

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

Usbl har vedtatt at alle nybyggprosjekter skal være Paris Proof-sertifisert og ha klimaregnskap. Dette skal bidra til å redusere klimagassutslipp med 55 prosent innen 2030, med en etappe på 20 prosent reduksjon innen 2025. Usbl har nå tre boligprosjekter registrert som BREEAM-NOR-prosjekter under prosjektering/bygging.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. BREEAM-sertifikatet er beviset på høyere kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging, til bruk og oppussing.

Arbeidet fortsetter med å bygge klimanøytrale boliger. For etablert bebyggelse vil Usbl arbeide for at drift, fremtidige vedlikehold og utbedringsarbeid, skjer på en måte

som i størst mulig grad er klimanøytral. Alle Usbl's kontorer er sertifisert som Miljøfyrtårn.

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

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

Usbl som boligforvalter – bidra til gode bomiljøer og ivareta bygningsmassen
Boligforvaltning har to sentrale tjenesteområder. Den administrative delen er vesentlig for beboernes opplevelse av trygghet. Trygghet for at boligselskapet har orden på økonomien og at alle som bor i boligselskapet oppfyller sine forpliktelser i forhold til fellesskapet.

Usbl skal også legge til rette for gode finansieringsmodeller, som medvirker til at beboerne kan planlegge sin egen økonomi og kjenne til hvilke kostnader som kommer i fremtiden.

Som boligforvalter er det helt vesentlig å kunne tilby tjenester som bidrar til godt vedlikehold av boligmassen. Et godt vedlikehold bidrar til at levetiden for boligene

forlenges og at det har en positiv effekt på det ytre miljøet. Reduksjon av energiforbruk og tiltak for å gjøre boligene mer klimavennlige, vil ofte være resultatet av større vedlikeholdsprosjekter. Initiativ innen bærekraft vil bli enda viktigere i årene som kommer.

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

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

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

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

Usbl's Bomiljøfond
Usbl har i mange år hatt et eget bomiljøfond og fondet er en viktig del av Usbl sin bærekraftstrategi. Bomiljøfondet er en mulighet for våre forvaltede boligselskaper til



KAPITTEL 9 VIRKSOMHETSBEKRIVELSE OG VERDIBIDRAG

å søke om midler til bomiljø og klimatiltak i eget boligselskap. Forutsetningen er at tiltaket ikke er driftsrelatert, eller som ledd i løpende vedlikehold eller oppgradering. Usbl mottar mange søknader, og interessen har vært økende de senere årene og i 2022 mottok fondet 229 søknader. For 2022 er det bevilget 516 000 kroner til bomiljøfondet. Usbl har ikke eiere som skal ha utbytte, og gjennom bomiljøfondet har vi en anledning til å gi tilbake til våre forvaltede boligselskaper. På den måten styrker og utvikler vi gode bomiljøer i de enkelte boligselskapene. Bomiljøfondet er et viktig bidrag til å skape gode oppvekstmiljøer for barn og unge, og er et godt bidrag til å styrke det sosiale fellesskapet i boligselskapene. Det er besluttet at ca. 50 % av bevilgninger øremerkes tiltak som fremmer klima og bærekraft. Det forventes at slike initiativ vil få økt fokus for boligselskapene i årene som kommer, noe som vil gjenspeiles i søknadene til fondet.

Sponsing

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

i våre forvaltede boligselskaper og representerer nedslagsfeltet for våre medlemmer og prioriterte målgrupper.

Arbeidsmiljøet

Et godt arbeidsmiljø er en forutsetning for å utvikle og styrke virksomheten i Usbl. Derfor er det vesentlig at Usbl's medarbeidere trives på jobb sammen med sine kollegaer. Usbl er en kompetansebedrift som etterstreber å være en lærende organisasjon gjennom forbedringer, innovasjon, og medarbeiderutvikling. Kompetanseutvikling skjer både via intern opplæring/ nye oppgaver og støtte til etter- og videreutdanning.

Medarbeiderundersøkelser i

Usbl viser at ansatte trives. Medarbeidertilfredshet måles årlig og det legges vekt på å utarbeide handlingsplaner både for å forbedre og å ta vare på arbeidsmiljøet. Gjennom bedriftsidrettslaget legges det også til rette for ulike aktiviteter på tvers av organisasjonen.

Samarbeidet med ansattes representanter fungerer bra, både gjennom månedlige samarbeidsmøter med de tillitsvalgte og kvartalsvis møter i arbeidsmiljøutvalget (AMU)

Internkontroll og etiske retningslinjer

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

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

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



UNDER BYGGING

SØRBY
Sandefjord

18 leiligheter



INNFLYTTING

SOLBRÅTAN
Lier

30 rekkehus





FORVALTNING

FAGERBORGKVARTALET

Lillestrøm

Leiligheter

143

Ferdigstilt

Byggherre

Axer



USBL PROSJEKT

HASKOLL BORETTSLAG

Lier

108 leiligheter

Nytt tak og ny tekking





FORVALTNING

GOTAASALLÉEN
Jessheim

Leiligheter
142

Ferdigstilt

Byggherre
Stor-Oslo Eiendom



USBL PROSJEKT

KARLSRUD BORETTSLAG
Drøbak

68 leiligheter

Nye balkonger





USBL PROSJEKT

P.A. HOLMS VEI 25
Oslo

12 enheter

Oppjekking av 4-mannsbolig.
Ny terrasse og balkong.



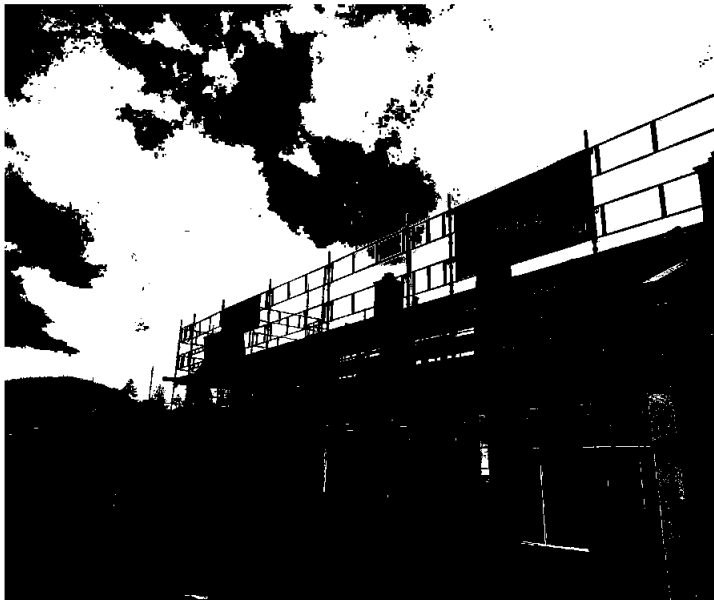
USBL PROSJEKT

DALEHAUGEN BORETTSLAG
Oslo

91 leiligheter

Nytt fasadesystem





USBL PROSJEKT

HOLME BORETTSLAG
Lillehammer

74 leiligheter

Sanering takplater av
asbest, nytt tak og
etterisolering på loft.

FORVALTNING

MEIERIKVARTALET
Lillestrøm

Leiligheter
378

Ferdigstilt / under innflytting

Byggherre
Bundebygg
Stor-Oslo Eiendom









úsbl