



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Per Selås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av tjenester	12	16 411 090	15 268 615
Andre inntekter		4 977 119	4 807 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 388 209</b>	<b>20 076 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader m.m	3,4	12 518 512	12 599 278
Avskrivning på varige driftsmidler	5	251 187	288 672
Kurs og møteutgifter		125 776	371 987
Utgifter i forbindelse med salg av leiligheter		8 470	7 939
Drift og vedlikehold kontor		879 429	849 606
Datakostnader		1 710 339	1 259 613
Telefon, porto, rekvisita etc.		767 756	853 580
Informasjonskostnader, annonser etc		498 403	503 973
Honorarer	3	841 847	553 314
Annen driftskostnad		1 266 158	1 517 358
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 867 877</b>	<b>18 805 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 520 332</b>	<b>1 270 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 380	220 531
Annen finansinntekt	6	14 742	122 142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 122</b>	<b>342 673</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	122 977	153 395
Annen rentekostnad		8 032	902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 009</b>	<b>154 297</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 887</b>	<b>188 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 511 445</b>	<b>1 459 332</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	604 147	352 390
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 907 298</b>	<b>1 106 942</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		1 907 298	1 106 942
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til annen egenkapital		1 907 298	1 106 942
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 907 298</b>	<b>1 106 942</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar i.a. utstyr	5,8	520 692	771 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>520 692</b>	<b>771 879</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	5 158 054	5 158 054
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 094 813	1 094 813
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 252 867</b>	<b>6 252 867</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 773 559</b>	<b>7 024 746</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,11	2 000 133	3 489 131
Andre fordringer	8	506 250	181 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 506 383</b>	<b>3 670 737</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l	14	25 530 166	21 034 892
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 530 166</b>	<b>21 034 892</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 036 549</b>	<b>24 705 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 810 108</b>	<b>31 730 375</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andelskapital	9,10	2 048 481	1 919 845
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 048 481</b>	<b>1 919 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	22 117 337	21 348 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 117 337</b>	<b>21 348 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 165 818</b>	<b>23 268 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	102 176	163 853
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>102 176</b>	<b>163 853</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 176</b>	<b>163 853</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		696 221	448 265
Betalbar skatt	13	344 618	379 052
Skyldige offentlige avgifter		1 740 317	1 654 927
Annen kortsiktig gjeld	7	7 760 959	5 815 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 542 115</b>	<b>8 297 818</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 644 291</b>	<b>8 461 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 810 109</b>	<b>31 730 376</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av tjenester	12	15 290 309	12 997 081
Andre inntekter		5 054 111	4 930 978
Salgsinntekter		0	29 087 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 344 420</b>	<b>47 015 226</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	15	0	27 036 694
Personalkostnader m.m	3,4	12 604 087	12 684 283
Avskrivning på varige driftsmidler	5	263 187	300 672
Kurs og møteutgifter		125 776	371 987
Utgifter i forbindelse med salg av leiligheter		8 470	7 939
Drift og vedlikehold kontor		879 429	849 606
Datakostnader		1 710 339	1 259 613
Telefon, porto, rekvisita etc.		767 756	853 580
Informasjonskostnader, annonser etc		498 403	503 973
Honorarer	3	841 847	553 314
Annen driftskostnad		1 530 480	734 899
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 229 774</b>	<b>45 156 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 114 646</b>	<b>1 858 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		250 778	340 826
Annen finansinntekt	6	14 742	122 142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>265 520</b>	<b>462 968</b>
Annen rentekostnad		178 544	200 193
Annen finanskostnad		22 186	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 730</b>	<b>200 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 790</b>	<b>262 775</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 179 436</b>	<b>2 121 441</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	311 106	626 873



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	9	<b>868 330</b>	<b>1 494 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>868 330</b>	<b>1 494 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital	9	868 330	1 494 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>868 330</b>	<b>1 494 569</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	103 998	70 485
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>103 998</b>	<b>70 485</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter/bygning	5,8	4 618 678	4 630 678
Driftsløsøre, inventar, o.a. utstyr	5,8	520 692	771 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 139 370</b>	<b>5 402 557</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	6 348 332	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	3 600 000	3 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 094 813	1 094 813
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 043 145</b>	<b>4 109 813</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 286 513</b>	<b>9 582 855</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	15	4 354 026	4 354 025
<b>Sum varer</b>		<b>4 354 026</b>	<b>4 354 025</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8,11	2 000 133	3 489 131
Andre fordringer	8	1 010 570	725 935
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 010 703</b>	<b>4 215 066</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	36 820 215	42 329 339
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>36 820 215</b>	<b>42 329 339</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 184 944</b>	<b>50 898 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 471 457</b>	<b>60 481 285</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9,10	2 048 481	1 919 845
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 048 481</b>	<b>1 919 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	43 860 589	43 577 842
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 860 589</b>	<b>43 577 842</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 909 070</b>	<b>45 497 687</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	15	335 589	335 589
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>335 589</b>	<b>335 589</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 330 194	7 330 194
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 330 194</b>	<b>7 330 194</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 665 783</b>	<b>7 665 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		708 521	468 225
Betalbar skatt	13	344 618	848 115
Skyldige offentlige avgifter		1 740 317	1 654 927
Annen kortsiktig gjeld	7	4 103 147	4 346 548
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 896 603</b>	<b>7 317 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 562 386</b>	<b>14 983 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 471 456</b>	<b>60 481 285</b>



Til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Arendal Boligbyggelags årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Arendal Boligbyggelag per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Arendal Boligbyggelag per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

---

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

Uavhengig revisors beretning - Arendal Boligbyggelag



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 27. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

(2)



Uavhengig revisors beretning - Arendal Boligbyggelag



Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-05-04 11:02

**This document package contains:**

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



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



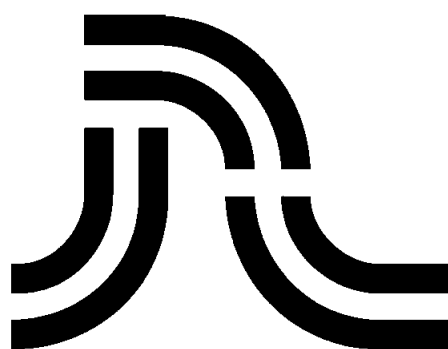
**Arendal Boligbyggelag**

**Års- og konsernregnskap for 2020**



**2020**

**Årsberetning**



**Arendal Boligbyggelag**

## Året 2020 i tall og bilder.

Nøkkeltall Boligbyggelaget	Enhet	31.12.20	31.12.19
Antall medlemmer	Personer	<b>6972</b>	<b>6800</b>
Nye medlemmer i året	Personer	<b>450</b>	<b>413</b>
Antall boliger til forvaltning	Boliger	<b>4567</b>	<b>4369</b>
Antall boligselskaper	Selskaper	<b>198</b>	<b>200</b>
Ferdigstilte nye boliger	Boliger	<b>0</b>	<b>12</b>
Igangsatte boliger	Boliger	<b>0</b>	<b>0</b>
Sum innkrevde fellesutgifter	Mill. kr	<b>197</b>	<b>192</b>
Sum vedlikehold og påkostninger	Mill. kr	<b>64</b>	<b>37</b>
Samlet lånevolum	Mrd. kr	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
Forsikringsportefølje	Mrd. kr	<b>9,9</b>	<b>9,5</b>



Bilde: Styreleder Alf Kristiansen

## Styrets årsberetning 2020

Året 2020 har vært et spesielt år for mange virksomheter, også for Arendal Boligbyggelag

### Korona-situasjonen.

Arendal Boligbyggelag har likevel opprettholdt virksomheten på en god måte.

Vi har i lengre perioder holdt kontoret stengt, noe som har ført til færre fysiske møter med kunder og medlemmer i det daglige og vi har deltatt på langt færre styremøter og generalforsamlinger enn vanlig.

Etter 12. mars ble årsmøter og generalforsamlinger i hovedsak gjennomført skriftlig eller digitalt.

Dette har ført til mindre fysisk kontakt med tillitsvalgte og medlemmer generelt. Vi har også hatt lavere innsats på tradisjonelle kurs og samlinger.

Virksomheten har ikke permittert ansatte, men sykefraværet har økt litt som følge av pandemien.

### Generelt.

Arendal Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe boliger til sine andelseiere (medlemmer) gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for disse. Arendal Boligbyggelag ble stiftet i 1961 (60 år i 2021!), har kontoradresse i Arendal og bygger og forvalter boliger i Agder.



Nedenfor beskrives virksomhetsområdene kort:

### FORVALTNING

#### Forretningsførsel

Boligbyggelaget forvalter i dag 4567 boliger fordelt på borettslag, garasjelag, sameier og stiftelser. Dette er 198 mer enn året før. Vi forvalter nå flere sameieboliger enn borettslagsboliger.

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

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

Boligbyggelaget yter også en del tilleggstjenester for boligselskapene, herunder juridiske tjenester i samarbeid med Norske Boligbyggelag.

#### Forsikring og finansiering

Boligbyggelaget forhandler frem gode felles avtaler for forsikring og finansiering som selskapene nyter godt av. Hele forsikringsavtalen ble reforhandlet i 2020. Vi valgte If som hovedleverandør av «Totalforsikring for boligselskaper».

For å opprettholde lave premier fremover er man avhengig av at boligselskapene har et stort fokus på skadevern.

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

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

### Drift og vedlikehold

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

### Rehabilitering og prosjektledelse

Teknisk avdeling utfører planlegging og oppfølging av flere større rehabiliteringsoppdrag. Dette gjelder store prosjekter på rehabilitering av fasade, vann- og avløpsanlegg, herunder oppgradering av bad. Av store baderomsrehabiliteringer vi har vært prosjektleder for, nevnes Strømsbuåsen og Skibberhei borettslag.



Bilde: Rehabilitering av bad i Strømsbuåsen borettslag, vedtatt og gjennomført!

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

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

### Forvaltningsundersøkelse

For fjerde året på rad gjennomførte vi igjen en stor kundeundersøkelse blant tillitsvalgte. Vi fikk nær 300 svar fra tillitsvalgte!

Undersøkelsen tok for seg både forhold som er viktig internt i boligselskapet, og forholdet til boligbyggelaget.

Tillitsvalgte ønsker å prioritere arbeid med økonomi og kostnadsstyring i boligselskapet. Videre vil de prioritere informasjon til eiere/beboere, vedlikehold og rehabilitering og HMS og brannvern.

Undersøkelsene har, i likhet med tidligere år, vist stor grad av tilfredshet med boligbyggelaget og de tjenestene boligbyggelaget leverer.

### NYE BOLIGER

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

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

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

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

Abbl Boligutvikling inngikk i 2019 et samarbeid med Obos Block Watne om et prosjekt på Vik i Grimstad. Det ble dannet et felles aksjeselskap med navn Borgåsen Utvikling as. Det kan bygges inntil 32 leiligheter i to blokker.

Sommeren 2020 kjøpte Abbl Boligutvikling 33,3 % av aksjene i

Nedenes Vekst as som eier et tomteområde på Påskedagsheia. Her er et stort utbyggingspotensiale for eneboliger, rekkehus og leiligheter.

## ORGANISASJON OG MEDLEMMER

### Medlemmer og medlemskontakt

Medlemstallet i boligbyggelaget har økt bra over mange år og vi er nå snaue 7000 medlemmer.

### Medlemsfordeler

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

Vi har over flere år jobbet for å få inn flere medlemsfordeler i vårt medlemskort. Vi registrerer økt aktivitet på medlemsfordelene. Rabatt- og bonusavtale med Bohus fra 2019 har bl.a. vært veldig populær.

### Informasjon og opplæring

Boligbyggelaget har gitt ut 4 nummer av Bomagasinet i 2020.

Det er avholdt færre informasjonsmøter og opplæringssamlinger for tillitsvalgte. Men vi har lansert Styreskolen som er et interaktivt opplæringsprogram for tillitsvalgte. Man får tilgang til dette gjennom Min side. Dette utvides også til å gjelde beboere.



Bilde: Arendalsuka var planlagt, men måtte avlyses i 2020.

### Samarbeid

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

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

Arendal Boligbyggelag samarbeider med Norske Boligbyggelag om Arendalsuka. Men i 2020 ble denne avlyst.

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling for Arendal Boligbyggelag ble holdt digitalt pga pandemien.

### Styret

Styret har hatt 6 møter og behandlet 36 saker.



Bilde: Styret i Arendal Boligbyggelag 2020

### Administrasjon

Pr. 31.12.20 hadde boligbyggelaget 12 ansatte. Dette tilsvarer 11,6 årsverk.



## Likestilling og miljø.

Styret i boligbyggelaget består av 2 kvinner og 4 menn. I boligbyggelaget jobbet det 5 kvinner og 7 menn pr 31.12.20. I tillegg har vi hatt en person på innleie deler av året. Det har vært et sykefravær på ca 9 % blant de ansatte. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## ØKONOMI

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

Regnskapet for 2020 viser et overskudd etter skatt på kr 1.907.298, - i Arendal Boligbyggelag og kr 868.330, - for konsernet som helhet. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital. Sum bokført egenkapital utgjorde ved utgangen av året kr 24.165.818,- i morselskapet, hvorav selskapets frie egenkapital utgjorde 22.117.337,-, og kr 45.909.070, - for konsernet som helhet.

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

Arendal, 27.04.2021

Styret i Arendal Boligbyggelag:

Alf Kristiansen, styreleder

Jon Duus, nestleder

Bodil Haugen, styremedlem

Olaug Kåsa, styremedlem

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

Boligbyggelagets virksomhet medfører økonomisk risiko. Spesielt stor risiko knytter det seg til ulike deler av boligbygging. Pr. 31.12.20 hadde vi ingen boliger under bygging og ingen usolgte boliger.

## FREMTIDSUTSIKTER

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

## SAMARBEID

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

Leif Håvard Seljeflot, styremedlem

Bjørn Magne Hansen, styremedlem,  
ansattes representant

Per Selås, disponent



## STYRET

Styreleder: Alf Kristiansen, Strømsbuneset 17D, 4839 Arendal (2019)  
Nestleder: Jon Duus, Kirkeveien 172, 4817 His (2019)  
Styremedlem: Bodil Philfeldt Haugen, Veslekroken 4A, 4846 Arendal (2020)  
Styremedlem: Leif Håvard Seljeflot, Kirkeveien 28, 4816 Kolbjørnsvik (2020)  
Styremedlem: Olaug Kåsa, Furuveien 10, 4878 Grimstad (2018)  
Styremedlem: Bjørn Magne Hansen, Lona Austre Moland, 4843 Arendal  
(Ansattes representant - valgt i 2019)

### Varamedlemmer:

1. Elizabeth Marie Bakke, Kystveien 78 C, 4842 Arendal
2. Harald Worren, Kystveien 117, 4842 Arendal  
Ommund Edvard Noddeland, Våjeveien 484, 4849 Arendal (Ans.rep.valgt i 2019)

### VALGKOMITE:

Medlem: Egil Normann Olsen, Vestre Strømsbuvei 13, 4839 Arendal  
Medlem: Geir Lind, Bratthenget 2B, 4846 Arendal  
Medlem: Astri Johansson, Kystveien 76 A, 4842 Arendal  
Varamedlem: Steinar Mortensen, Strømsbuveien 11 B, 4836 Arendal

## REVISJON:

PWC as  
v/ Lars Ole Lindal

## ADMINISTRASJONEN:

(Pr. 31.12.20)  
Per Selås, disponent  
Bjørn Magne Hansen, teknisk leder  
Ommund Edvard Noddeland, prosjektleder  
Helge Thomassen, driftsleder boligservice  
Sigbjørn Kristiansen, driftsleder boligservice  
Torill Kaasa Larsen, forvaltningskonsulent  
Ellen Grestad, forvaltningskonsulent (90%)  
Carl Vidar Egeland, regnskapsleder, aut. regnskapsfører  
Linda Finsrud, aut. regnskapsfører  
Berit Fjærbu, regnskapsmedarbeider (80 %)  
Per Erik Hansen, aut. regnskapsfører  
Anne Maren Fidje Fjærbu, aut. Regnskapsfører  
Grethe Aanonsen, innleie fra Personalhuset



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2020

### Resultatregnskap

Morselskap 2020	2019	Note	Konsern 2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
16 411 090	15 268 615			
4 977 119	4 807 661	12	15 290 309	12 997 081
0	0		5 054 111	4 930 978
		15	0	29 087 167
<b>21 388 209</b>	<b>20 076 276</b>	<b>2</b>	<b>20 344 420</b>	<b>47 015 226</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>				
0	0			
12 518 512	12 599 278	15	0	27 036 694
251 187	288 672	3, 4	12 604 087	12 684 283
125 776	371 987	5	263 187	300 672
8 470	7 939		125 776	371 987
879 429	849 606		8 470	7 939
1 710 339	1 259 613		879 429	849 606
767 756	853 580		1 710 339	1 259 613
498 403	503 973		767 756	853 580
841 847	553 314		498 403	503 973
1 266 158	1 517 358	3	841 847	553 314
<b>18 867 877</b>	<b>18 805 320</b>		<b>1 530 480</b>	<b>734 899</b>
			<b>19 229 774</b>	<b>45 156 559</b>
<b>2 520 332</b>	<b>1 270 956</b>			
<b>Sum driftskostnader</b>				
<b>Driftsresultat</b>				
			<b>1 114 646</b>	<b>1 858 667</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
107 380	220 531		250 778	340 826
14 742	122 142		14 742	122 142
8 032	902	6	178 544	200 193
0	0		22 186	0
122 977	153 395		0	0
-8 887	188 376	7	<b>64 790</b>	<b>262 775</b>
<b>2 511 445</b>	<b>1 459 332</b>		<b>1 179 436</b>	<b>2 121 442</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>				
604 147	352 390		311 106	626 873
		13		
<b>1 907 298</b>	<b>1 106 942</b>		<b>868 330</b>	<b>1 494 569</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>				
<b>Årsoverskudd</b>				
		9		
			<b>868 330</b>	<b>1 494 569</b>
<b>Overføringer</b>				
1 907 298	1 106 942		868 330	1 494 569
1 907 298	1 106 942	9	868 330	1 494 569
<b>Sum overføringer</b>				



## Arendal Boligbyggelag

Års- og konsernregnskap for 2020

### Balanse pr. 31.12

Morselskap		Eiendeler		Note	Konsern	
2020	2019				2020	2019
		<b>Anleggsmidler</b>				
		<b>Immaterielle eiendeler</b>				
0	0	Utsatt skattefordel	13	103 998	70 485	
0	0	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>103 998</b>	<b>70 485</b>	
		<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0	Tomter/bygning	5, 8	4 618 678	4 630 678	
520 692	771 879	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 8	520 692	771 879	
520 692	771 879	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 139 370</b>	<b>5 402 557</b>	
		<b>Finansielle driftsmidler</b>				
5 158 054	5 158 054	Investeringer i datterselskap	6	0	0	
1 094 813	1 094 813	Investeringer i aksjer og andeler	6	1 094 813	1 094 813	
0	0	Investering i tilknyttet selskap	6	6 348 332	15 000	
0	0	Lån til tilknyttet selskap	7	3 600 000	3 000 000	
6 252 867	6 252 867	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 043 145</b>	<b>4 109 813</b>	
6 773 559	7 024 746	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 286 513</b>	<b>9 582 855</b>	
		<b>Omløpsmidler</b>				
0	0	Prosjekter i arbeid	15	4 354 026	4 354 025	
		<b>Fordringer</b>				
2 000 133	3 489 131	Kundefordringer	8, 11	2 000 133	3 489 131	
506 250	181 606	Andre fordringer	8	1 010 570	725 935	
2 506 383	3 670 737	<b>Sum fordringer</b>		<b>3 010 703</b>	<b>4 215 066</b>	
25 530 166	21 034 892	Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	36 820 215	42 329 339	
28 036 549	24 705 629	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 184 944</b>	<b>50 898 430</b>	
34 810 108	31 730 375	<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 471 456</b>	<b>60 481 285</b>	



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2020

### Balanse pr. 31.12

Morselskap		Egenkapital og gjeld		Note	Konsern	
2020	2019				2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>						
2 048 481	1 919 845	Andelskapital		9, 10	2 048 481	1 919 845
<b>2 048 481</b>	<b>1 919 845</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>			<b>2 048 481</b>	<b>1 919 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
22 117 337	21 348 860	Annen egenkapital		9	43 860 589	43 577 842
<b>22 117 337</b>	<b>21 348 860</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>43 860 589</b>	<b>43 577 842</b>
<b>24 165 818</b>	<b>23 268 705</b>	<b>Sum egenkapital</b>			<b>45 909 070</b>	<b>45 497 687</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
102 176	163 853	Utsatt skatt		13	0	0
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		15	335 589	335 589
<b>102 176</b>	<b>163 853</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			<b>335 589</b>	<b>335 589</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		8	7 330 194	7 330 194
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>7 330 194</b>	<b>7 330 194</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
696 221	448 265	Leverandørgjeld			708 521	468 225
344 618	379 052	Betalbar skatt		13	344 618	848 115
1 740 317	1 654 927	Skyldige offentlige avgifter			1 740 317	1 654 927
7 760 959	5 815 574	Annen kortsiktig gjeld		7	4 103 147	4 346 548
<b>10 542 115</b>	<b>8 297 818</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>6 896 603</b>	<b>7 317 815</b>
<b>10 644 291</b>	<b>8 461 671</b>	<b>Sum gjeld</b>			<b>14 562 386</b>	<b>14 983 598</b>
<b>34 810 108</b>	<b>31 730 375</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>60 471 456</b>	<b>60 481 285</b>

Arendal, 27. april 2021

Leif Håvard Seljeflot  
Styremedlem

Olaug Kåsa  
Styremedlem

Bjørn Magne Hansen  
Styremedlem

Per Selås  
Daglig leder

Jon Andreas Duus  
Nestleder

Bodil Pihlfeldt Haugen  
Styremedlem

Alf Kristiansen  
Styreleder

Arendal Boligbyggelag  
Års- og konsernregnskap for 2020

## Kontantstrømpstilling

Morselskap			Note	Konsern	
01.01 - 31.12				01.01 - 31.12	
2020	2019			2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
2 511 446	1 459 332	Resultat før skattekostnad		1 179 346	2 121 442
-379 052	-51 631	Periodens betalte skatt		-848 115	-116 498
251 187	288 672	Ordinære avskrivninger		263 187	300 672
0	0	Endring i varelager		0	19 778 940
1 488 998	-864 442	Endring i kundefordringer		1 488 998	-2 381 161
247 956	-276 678	Endring i leverandørgjeld		240 296	-394 006
246 103	525 084	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-1 028 140	-9 156
<b>4 366 638</b>	<b>1 080 337</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 295 572</b>	<b>19 300 233</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler		0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak		0	0
0	0	Utbetaling lån til tilknyttet selskap		-600 000	-3 000 000
0	0	Utbetalinger ved konsernbidrag til DS		0	0
0	0	Utbet. ved kjøp av aksjer / konsernbidr til DS		-6 333 332	-15 000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-6 933 332</b>	<b>-3 015 000</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
0	0	Inn/utbetalinger av langsiktig gjeld		0	-3 557 781
128 636	105 622	Innbetaling av egenkapital		128 636	105 622
<b>128 636</b>	<b>105 622</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>128 636</b>	<b>-3 452 159</b>
<b>4 495 274</b>	<b>1 185 959</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	1	<b>-5 509 124</b>	<b>12 833 074</b>
21 034 892	19 848 933	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	1	42 329 339	29 496 265
<b>25 530 166</b>	<b>21 034 892</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	1	<b>36 820 215</b>	<b>42 329 339</b>
Denne består av:					
25 530 166	21 034 892	Bankinnskudd m.v.		36 820 215	42 329 339
0	0	Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg		2 000 000	2 000 000



## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2020 Noter

--

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

#### Konsolideringsprinsipper

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

#### Inntektsføringstidspunkt

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

#### Generelle prinsipper

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

#### Aksjer i datterselskaper

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

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



## **Anleggskontrakter**

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

## **Fordringer**

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

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

## **Gjeld**

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

## **Garantiarbeider/reklamasjoner**

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

## **Pensjoner**

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

## **Innskuddsplaner**

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

## **Skatt**

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

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

## **Kontantstrøm**

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



## Års- og konsernregnskap for 2020

### Noter

#### Note 2 Driftsinntekter

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

#### Note 3 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

##### Lønnskostnader mm.

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	9 596 501	9 552 600	9 671 501	9 627 100
Arbeidsgiveravgift	1 373 934	1 575 142	1 384 509	1 585 646
Pensjonskostnader	1 193 799	1 102 330	1 193 799	1 102 330
Andre ytelser	354 278	369 206	354 278	369 206
<b>Lønnskostnader</b>	<b>12 518 512</b>	<b>12 599 278</b>	<b>12 604 087</b>	<b>12 684 283</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	13	13	13	13

##### Daglig leder:

	Morselskap	
	2020	2019
Lønn	1 229 266	1 177 893
Andre ytelser	98 574	93 925
<b>Sum</b>	<b>1 327 840</b>	<b>1 271 818</b>

Innbetaling endret pensjonsmodell

163 053 158 667

##### Styrets leder:

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønn	112 500	111 750	112 500	111 750
Andre ytelser	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>112 500</b>	<b>111 750</b>	<b>112 500</b>	<b>111 750</b>

##### Revisor:

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon	144 400	124 850	243 999	251 900
Teknisk bistand ligning	12 450	12 100	41 751	41 206
Teknisk bistand regnskap	23 950	0	59 538	0
Annen bistand	12 000	39 750	12 000	39 750
<b>Sum</b>	<b>192 800</b>	<b>176 700</b>	<b>357 288</b>	<b>332 856</b>

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



## Note 4 Pensjon

Selskapet har to pensjonsordninger. En innskuddsordning og en AFP.

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

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

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

## Note 5 Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler i konsern

	Software	Maskiner/ Inventar	Transport- midler	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	451 463	1 026 279	617 978	4 882 678	6 978 399
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>451 463</b>	<b>1 026 279</b>	<b>617 978</b>	<b>4 882 678</b>	<b>6 978 399</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	79 485	513 144	497 102	252 000	1 341 731
Akkumulerte avskrivninger 31.12	393 082	615 774	566 174	264 000	1 839 029
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>58 382</b>	<b>410 505</b>	<b>51 805</b>	<b>4 618 678</b>	<b>5 139 370</b>

**Årets avskrivninger** 79 485 102 630 69 072 12 000 263 187

Økonomisk levetid Inntil 3-5 år Inntil 3-5 år Inntil 5 år  
Avskrivningsplan Lineært Lineært Lineært Ingen

### Varige driftsmidler i mor

	Software	Maskiner/ Inventar	Transport- midler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	451 463	1 026 279	617 978	2 095 721
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>451 463</b>	<b>1 026 279</b>	<b>617 978</b>	<b>2 095 721</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	313 597	513 144	497 102	1 323 843
Akkumulerte avskrivninger 31.12	393 082	615 774	566 174	1 575 029
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>58 382</b>	<b>410 505</b>	<b>51 805</b>	<b>520 692</b>

**Årets avskrivninger** 79 485 102 630 69 072 251 187

Økonomisk levetid Inntil 3-5 år Inntil 3-5 år Inntil 5 år  
Avskrivningsplan Lineært Lineært Lineært



## Note 6 Aksjer i datterselskaper og andre selskaper

Morselskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital sist år	Resultat siste år	Bokført verdi
<b>Investeringer i datter:</b>					
ABBL Boligutvikling AS	Arendal	100 %	25 313 018	-743 773	5 158 054
<b>Mor/Konsern</b>					
	<b>Balanseverdi</b>	<b>Utbytte</b>			
<b>Andre investeringer</b>					
Andeler NBBL	324 800	0			
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	770 013	14 742			
<b>Sum andre investeringer</b>	<b>1 094 813</b>	<b>14 742</b>			
Investering i TS - Borgåsen Utvikling AS	15 000	50 %			
Investering i TS - Nedenes Vekst AS	6 333 332	33 %			

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

Morselskap	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	
	2020	2019
	Neskilen Bolig AS	1 171 367
ABBL Bolig AS	1 037 825	716 303
Østregate Utvikling AS	361 685	288 930
ABBL Boligutvikling AS	2 903 817	1 890 522
<b>Sum</b>	<b>5 474 694</b>	<b>3 891 689</b>

Mellomværende med konsernselskaper er renteberegnet med kr 122 977.

Konsernet har et lån til tilknyttede selskaper på kr. 3 600 000. Lånet er ikke renteberegnet.

## Note 8 Pantstillelser

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantsikret gjeld:</b>				
Varige driftsmidler	520 692	771 879	5 139 370	5 402 557
Kundefordringer	2 000 133	3 489 131	2 000 133	3 489 131
Varebeholdning	0	0	4 354 026	4 354 025
Andre fordringer	506 250	181 606	1 010 570	725 935
<b>Sum</b>	<b>3 027 075</b>	<b>4 442 616</b>	<b>12 504 099</b>	<b>13 971 649</b>
Gjeld sikret med pant	0	0	7 330 194	5 340 000
Avgitte garantier	3 214 000	2 860 000	19 633 400	19 480 659
Avgitt sikkerhet/eiendeler stillet som sikkerhet	0	0	12 336 704	12 414 365



## Note 9 Egenkapitalbevegelse

### Morselskap:

	<b>Andels- kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.</b>	1 919 845	21 348 860	<b>23 268 705</b>
Tilgang andeler (medlemmer)	128 636	0	<b>128 636</b>
Avgitt konsernbidrag	0	-1 138 822	<b>-1 138 822</b>
Årets resultat	0	1 907 298	<b>1 907 298</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 048 481</b>	<b>22 117 337</b>	<b>24 165 818</b>

### Konsern:

	<b>Andels kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.</b>	1 919 845	43 577 842	<b>45 497 687</b>
Tilgang andeler (medlemmer)	128 636	0	<b>128 636</b>
Korrigerings direkte mot egenkapital	0	-585 585	<b>-585 585</b>
Årets resultat	0	868 330	<b>868 330</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 048 481</b>	<b>43 860 589</b>	<b>45 909 070</b>

## Note 10 Andelskapital

Arendal Boligbyggelag eies av medlemmene. Pr 31.12.20 var det 6 972 registrerte medlemmer.

## Note 11 Fordringer og gjeld

<b>Kundefordringer</b>	<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kundefordringer til pålydende	2 250 133	3 739 131	2 250 133	3 739 131
Avsetning til tap på kundefordringer	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>2 000 133</b>	<b>3 489 131</b>	<b>2 000 133</b>	<b>3 489 131</b>

## Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

### Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	<b>Morselskap</b>
Salg av tjenester:	
- Datterselskap	1 165 781





## Arendal Boligbyggelag Års- og konsernregnskap for 2020

### Noter

---

---

#### Note 14 Bankinnskudd

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Beløp stillet som sikkerhet for skattetrekk	772 134	644 140	772 134	644 140
Beløp stillet som sikkerhet for lån	0	0	3 607 659	3 607 659

#### Note 15 Prosjekter

I gangsatte prosjekter er verdsatt etter løpende avregningsmetode. Ikke igangsatte prosjekter er verdsatt etter laveste verdis prinsipp. Pr 31.12.20 foreligger det en nedskrivning på ikke igangsatte prosjekter på kr 97 099.



## Årsregnskap

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Kåsa, Olaug	BANKID	2021-05-04 12:52
Kristiansen, Alf	BANKID_MOBILE	2021-05-04 13:49
Duus, Jon Andreas	BANKID_MOBILE	2021-05-04 09:50
Seljeftot, Leif Håvard	BANKID_MOBILE	2021-05-05 09:05
Haugen, Bodil Pihlfeldt	BANKID_MOBILE	2021-05-04 09:57
Selås, Per Riggert Magnus	BANKID_MOBILE	2021-05-04 10:42
Hansen, Bjørn Magne	BANKID	2021-05-25 16:28

#### This document package contains:

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



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