



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Størdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 26.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		44 611 679	44 262 374
Annen driftsinntekt		12 057 107	17 552 529
Sum inntekter		56 668 786	61 814 903
Kostnader			
Varekostnad		1 290 121	6 507 474
Lønnskostnad		31 921 993	32 880 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		204 116	176 007
Annen driftskostnad		29 813 496	16 702 656
Sum kostnader		63 229 726	56 267 033
Driftsresultat		-6 560 940	5 547 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 000 000	3 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		156 478	572 082
Annen renteinntekt		3 734 114	5 723 180
Sum finansinntekter		4 890 592	9 295 262
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 470 005	885 018
Annen finanskostnad		431 177	466 245
Sum finanskostnader		4 901 182	1 351 263
Netto finans		-10 590	7 943 999
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 571 530	13 491 869
Skattekostnad på ordinært resultat		1 961 744	2 630 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 533 274	10 861 036
Årsresultat		-8 533 274	10 861 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 533 274	10 861 036
Sum overføringer og disponeringer		-8 533 274	10 861 036



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		473 302	42 834
Sum immaterielle eiendeler		473 302	42 834
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		640 883	754 495
Sum varige driftsmidler		640 883	754 495
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		4 679 934	5 679 933
Lån til foretak i samme konsern		3 281 761	13 274 992
Investeringer i tilknyttet selskap		7 116 668	10 586 649
Investeringer i aksjer og andeler		521 739	21 739
Andre fordringer		4 085 980	4 085 980
Sum finansielle anleggsmidler		19 686 082	33 649 293
Sum anleggsmidler		20 800 267	34 446 622
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 610 279	4 145 317
Andre fordringer		2 209 348	1 845 303
Konsernfordringer		1 344 816	3 424 344
Sum fordringer		5 164 443	9 414 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 118 391	90 048 967
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 118 391	90 048 967
Sum omløpsmidler		115 282 834	99 463 931
SUM EIENDELER		136 083 101	133 910 553



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 290 975	6 085 250
Sum innskutt egenkapital		6 290 975	6 085 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		106 810 165	115 142 015
Sum opptjent egenkapital		106 810 165	115 142 015
Sum egenkapital		113 101 140	121 227 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 967	27 746
Sum avsetninger for forpliktelser		10 967	27 746
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 967	27 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000 689	3 221 510
Betalbar skatt		2 392 319	2 575 043
Skyldige offentlige avgifter		3 788 019	3 462 009
Kortsiktig konserngjeld		0	500 027
Annen kortsiktig gjeld		15 789 967	2 896 953
Sum kortsiktig gjeld		22 970 994	12 655 542
Sum gjeld		22 981 961	12 683 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 083 101	133 910 553



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 771 109	78 318 968
Annen driftsinntekt		12 320 468	19 932 261
Sum inntekter		93 091 577	98 251 229
Kostnader			
Varekostnad		8 938 975	12 698 889
Lønnskostnad		53 946 284	54 467 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 194 250	1 005 396
Annen driftskostnad		33 129 082	21 565 653
Sum kostnader		97 208 591	89 737 188
Driftsresultat		-4 117 014	8 514 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 463 704	-3 068 552
Annen renteinntekt		3 729 592	6 771 687
Sum finansinntekter		10 193 296	3 703 135
Annen rentekostnad		467 718	490 968
Sum finanskostnader		467 718	490 968
Netto finans		9 725 578	3 212 167
Ordinært resultat før skattekostnad		5 608 564	11 726 208
Skattekostnad på ordinært resultat		2 774 034	3 554 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 834 530	8 172 127
Årsresultat		2 834 530	8 172 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 834 530	8 172 127
Sum overføringer og disponeringer		2 834 530	8 172 127



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		1 000 000	1 000 000
Utsatt skattefordel		2 147 147	1 683 131
Goodwill		0	584 590
Sum immaterielle eiendeler		3 147 147	3 267 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 041 986	5 130 242
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 149 020	2 558 992
Sum varige driftsmidler		7 191 006	7 689 234
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		18 088 087	17 964 783
Investeringer i aksjer og andeler		621 739	121 739
Andre fordringer		40 857 807	33 717 045
Sum finansielle anleggsmidler		59 567 633	51 803 567
Sum anleggsmidler		69 905 786	62 760 522
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter til utbyggingsformål		4 583 386	4 583 386
Sum varer		4 583 386	4 583 386
Fordringer			
Kundefordringer		7 728 256	9 037 180
Andre fordringer		9 993 870	8 684 635
Sum fordringer		17 722 126	17 721 815
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 406 665	118 545 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 406 665	118 545 354



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		148 712 177	140 850 555
SUM EIENDELER		218 617 963	203 611 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 290 975	6 085 250
Sum innskutt egenkapital		6 290 975	6 085 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		175 665 543	172 629 590
Sum opptjent egenkapital		175 665 543	172 629 590
Sum egenkapital		181 956 518	178 714 840
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 967	27 746
Sum avsetninger for forpliktelser		10 967	27 746
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 967	27 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 298 635	4 546 725
Betalbar skatt		3 238 157	3 129 771
Skyldige offentlige avgifter		6 133 118	5 614 658
Annen kortsiktig gjeld		24 980 568	11 577 338
Sum kortsiktig gjeld		36 650 478	24 868 492
Sum gjeld		36 661 445	24 896 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		218 617 963	203 611 078



nbbo

Nedre Buskerud Boligbyggelag - Årsrapport 2020





ÅRSRAPPORT FOR
NEDRE BUSKERUD
BOLIGBYGGELAG 2020



nbbo

Der folk trives



Innhold

1. Styrets beretning

Hovedtrekk.....	4
Boligbygging.....	8
Fakta om NBBO.....	12
Medlem.....	13
Fakta om virksomhetsområdene.....	16

2. Årsregnskap

Resultatregnskap.....	20
Balanse.....	21
Noter til årsregnskapet.....	24
Kontantstrømanalyse.....	33

3. Revisjonsberetning.....	35
----------------------------	----



Styrets årsberetning 2020

HOVEDTREKK

Året 2020 ble helt annerledes enn planlagt. En Pandemi kom over oss og skapte usikkerhet for hele samfunnet og selvsagt også for oss i NBBO. Vi har i året som har gått hatt stort fokus på å ivareta alle våre ansatte og arbeidsplassene våre. Etter snart et år med Pandemi så kan vi konstatere at vi i Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) har klart oss fint gjennom dette krevende året. Driftsresultatene i NBBO og datterselskapene er vi ut fra forholdene i 2020 godt fornøyd med.

Covid-19 pandemien førte til at kontoret i Nedre Torggt. 5 ble stengt ned. Siden mars 2020 har mange av våre ansatte jobbet mye på hjemmekontor. Med mobile og tilpassede løsninger hjemme ble arbeidsoppgavene likevel gjennomført på en god måte. De ordinære generalforsamlingene i boligselskapene ble i stor grad gjennomført papirbasert, men også via elektroniske løsninger slik som Teams og Zoom. Fysiske møter ble avgrenset til et minimum. Vårt vaktmesterselskap NBBO Vaktmester Service og NBBO Byggtøk har likevel klart å følge opp og ivareta våre boligselskaper på en god måte.

Megleren vår NBBO Eiendomsmegling har også klart seg godt gjennom denne perioden. I begynnelsen av pandemien var det stor usikkerhet om hvordan visninger skulle gjennomføres på en trygg måte, men man fant forsvarlige måter å løse også dette på. Med vår nye logo og strategi har vi klart å ta markedsandeler spesielt i markedet for borettslagsboliger. Det er vi veldig godt fornøyd med. Dette lover også godt for fremtiden og tiden som kommer etter Korona.

Fremdriften på våre nye boligprosjekter har også stort sett gått som planlagt til tross for pandemien. Elvebredden Park ble innflyttet i februar/mars 2021 litt før planen, mens vi har startet opp arbeidene på de 7 rekkehusene på Granittlia høsten 2020. Disse rekkehusene er lagt ut for salg i mars 2021. Vi har også planer om å lansere et nytt boligprosjekt i Mjøndalen i løpet av våren 2022.

Vårt Vaktmester selskap NBBO Vaktmester Service er fortsatt i stabilt god utvikling. Omsetningen har økt jevnt og stabilt de siste årene og resultatene har også blitt bedre. 2020 ble et godt år til tross for utfordringene med Covid-19. Fra 2021 har vi mistet en større kunde. Dette vil imidlertid bli kompensert med

flere nye kunder både blant boligselskaper og andre. Det får vi til på grunn av engasjerte ansatte og fordi kundene våre gir gode tilbakemeldinger på kvaliteten på arbeidet som utføres. Vi har også hatt en økning i andelen oppdrag som gjelder utbedring av forsikringskader i samarbeid med NBBO Byggtøk. I den typen skader må man være hurtig på plass på skadestedet for å redusere skadeomfanget. Videre må skaden utbedres raskt og profesjonelt. At vi har fått til en økning i denne typen oppdrag er vi derfor meget godt fornøyd med.

I tillegg til de tradisjonelle vaktmestertjenestene til boligselskapene har vi de siste årene også fått inn flere dyktige faglærte ansatte (snekkere, malere, gartner mv.). Dette gjør oss mer fleksible og i stand til å påta oss stadig flere forskjellige oppdrag. Vi er godt etablert som partner for Gjensidige som vi har samarbeidsavtale med, og kan sørge for å rykke ut og foreta reparasjoner der det oppstår plutselig skade som skal dekkes av boligforsikringen. Selskapet har stor tro på at det skal være mulig å ta inn enda flere oppdrag på dette området i tiden framover.

Vår byggevirkosomhet er organisert i NBBO Utbygging. Selskapet har hatt gode resultater som en følge av vår boligbygging de siste årene. Vi ferdigstilte ingen nye prosjekter i 2020, men har fått inntekter som følge av utbytte fra tidligere vellykkede prosjekter gjennom tilknyttede selskaper. Størst fokus dette siste året har vært å fullføre Elvebredden Park i Lierbyen. Dette kombinerte bolig- og næringsprosjektet har både borettslagsboliger og selveierboliger, med henholdsvis 36 og 29 boliger. Til tross for utfordringene med Korona har prosjektet fulgt fremdriftsplanen til punkt og prikke og innflytting ble gjennomført en måned før planen med god kvalitet. Det er vi veldig godt fornøyd med.

Videre har vi tilrettelagt for Galleriet Borettslag som et tilknyttet borettslag. Dette prosjektet har vært utviklet av Glitre Eiendom AS mens NBBO Eiendomsmegling har stått for salget. Prosjektet som har innflytting i januar/februar 2021 består av 51 leiligheter sentralt beliggende nær Losjeplassen i Drammen Sentrum.

NBBO Eiendomsmegling har lagt bak seg nok et år med fortsatt vekst, økte markedsandeler og gode resultater.

STYRET I NEDRE
BUSKERUD
BOLIGBYGGELAG



Tore E. Hansen



Tora Tiedemann

Siden det er veldig sterk konkurranse blant eiendomsmeglere generelt i våre områder er vi veldig stolte av meglerteamet vårt som klarer å øke markedsandelene (spesielt blant borettslag). Vi er i en positiv trend og har nå gode muligheter til å bygge videre på denne trenden og dermed ta ytterligere markedsandeler i tiden fremover. Vi skal fortsatt fokusere særskilt på borettslag og borettslagsleiligheter hvor NBBO som forretningsfører kjenner markedet og styrene som forvalter boligmassen best av alle.

Det er fortsatt begrenset nybygging i våre områder, noe som presser prisene opp. Samtidig er renten lav, noe som er gunstig for boligkjøpere. På sikt skal rentene noe oppover, men vi tror at 2021 også vil bli et år med stabilt økende boligpriser. Spesielt i Osloområdet er det fortsatt for lav nybygging av boliger noe som fører til at hele regionen har et boligunderskudd. Dette vil fortsette å presse boligprisene oppover. For vårt område i Drammensregionen var det en prisstigning på omsatte boliger på drøyt 8 % i 2020.

Vår forvaltningsvirksomhet fortsatte den gode utviklingen også i 2020. NBBO forvaltning skal bistå styrene våre med god service og tjenester som bidrar til at verdiene i boligmassen til våre forvaltede boligselskaper ivaretas. Totalt forvaltet vi 15.425 boliger ved utgangen av 2020. Det var en helt spesiell utfordring å få gjennomført alle årsmøtene i 2020, men på tross av pandemien opplevde vi at det med litt kreative løsninger og digitale verktøy gikk fint for de aller fleste boligselskapene våre å gjennomføre årsmøtet. Vi er veldig stolte av alle ansatte i hele vår forvaltningsvirksomhet som sto på for å få til dette i en krevende tid.

Vi opplever at det er økende konkurranse om forvaltningsoppdragene blant våre boligselskaper. Vi mistet dessverre et fåtall kunder, men fikk heldigvis flere nye og fikk en netto tilvekst på ca. 150 boliger. På forvaltningsområdet generelt forventer vi fremover enda sterkere konkurranse både fra andre boligbyggelag og andre aktører som tilbyr forvaltningstjenester. Denne konkurransen er sunn og skjerper oss slik at våre kunder skal være trygge og sikre på at de beste løsningene og tilbudene leveres fra oss i NBBO.



Administrerende direktør Steinar Kjærnli

Markedsområdene er definert som:

- Medlemservice.
- Forvaltning (både teknisk og økonomisk administrativt).
- Salg (NBBO Eiendomsmegling).
- Boligbygging (NBBO Utbygging).



Arve Fjeld



Turid Jonassen



Kristian Cronblad
Andersen



Espen Ellingsen



Line G.
Christiansen



FREMTIDSUTSIKTER

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

2021 er også et jubileumsår og vi skal benytte anledningen til å feire at vi har vært med på å bidra til den positive utviklingen som har skjedd i Drammensregionen siden 1946. Etter hvert som samfunnet åpner opp igjen etter pandemien håper vi å kunne invitere både boende og ikke boende medlemmer på forskjellige aktiviteter sammen med oss i NBBO for å markere at vi er en høyst levende 75 åring.

Vi jobber fortløpende med å utvikle nye attraktive tomter til våre kommende boligprosjekter. Vi skal tilby våre medlemmer attraktive boliger med god kvalitet. Nå lanserte vi ikke noen større prosjekter i 2020, men vi jobber med å lansere 1-2 nye prosjekter i løpet av det kommende året. Det er imidlertid fortsatt slik at planprosesser har lang behandlingstid hos våre kommunale myndigheter. Vår målsetning om å bygge 100 boliger i året i gjennomsnitt står fast

og målet er at vi skal bygge boliger for alle våre medlemmer i alle livsfaser.

SAMARBEID MED ANDRE BOLIGBYGGELAG

Oppstarten av Boligbanken har dessverre blitt noe forsinket som følge av pandemien. Det er 3 heltidsansatte i banken og det var planlagt oppstart våren / sommeren 2020. Eierne i Boligbanken som består av BORI (Boligbyggelaget på Romerike), ABBL (Asker & Bærum BBL) og NBBO har hele tiden hatt et ønske om at flere boligbyggelag skal inn på eiersiden. Som en følge av pandemien var det vanskelig i 2020. Vi har også hatt en prosess med Finansdepartementet for å øke maksimal eierandel i banken.

Pr. i dag er maksimalgrensen 25 % pr. BBL mens BORI ønsker å øke denne opp til inntil 45 % eierandel. Nå som vi langsomt vender tilbake til normalen har vi veldig stor tro på at vi vil få startet opp banken vår i 2021, og planlegger for oppstart så raskt som mulig. Alle forberedelser til oppstart skal være gjort så det vil ikke ta så lang tid fra nødvendige godkjenninger og kapital er på plass til våre boligselskaper vil få ny bankkonto og bli flyttet over til Boligbanken.

BONO Oppgjør AS som vi eier sammen med 5 andre Boligbyggelag (Landsbysamarbeidet) leverer oppgjørstjenester til eiendomsmejlere.



GODE BOLIGER

NBBO skal fortsette å bygge boliger og gode hjem for alle våre medlemmer. Vi skal tilby våre medlemmer attraktive boliger med god kvalitet.

JUBILEUMSÅR I 2021

Vi skal benytte anledningen til å feire at vi har vært med på å bidra til den positive utviklingen som har skjedd i Drammensregionen siden 1946.

Til tross for utfordringene med nedstenging av samfunnet i perioder endte selskapet med et resultat på samme nivå som året før. For 2021 forventer vi noe lavere resultater. Gjøvik og omegn BBL (GOBB) har valgt å si opp sin avtale med BONO fra 1.1.2021 noe som vil gi lavere oppgjørsvolumer og lavere resultater det kommende året. Det jobbes med å få inn oppgjør fra andre eiendomsmeglere som kan kompensere for noe av tapet av GOBB.

Boliginkasso AS som vi eier sammen med BORI og etter hvert også ABBL, hadde også et solid år i 2021. Boliginkasso sørger for innkrevingen av utestående felleskostnader på vegne av boligselskapene i BORI og NBBO. Fra våren 2021 vil ABBL også få levert denne tjenesten fra Boliginkasso. I forbindelse med organiseringen av selskapet har vi også etablert et eget selskap som skal håndtere utstedelsene av krav for boligselskapene. Dette selskapet har fått navnet Boligfaktura AS og vil få 2 ansatte i første omgang.

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



BOLIGBYGGING

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

ELVEBREDDEN PARK

Dette kombinerte bolig- og næringsprosjektet Elvebredden Park i Heggsbroveien 76-78 sentralt i Lierbyen ble ferdigstilt og innflyttet i februar og begynnelsen av mars i 2021.

Prosjektet består av 4 boligbygg, 2 bygg med 36 andelsboliger og 2 bygg med 29 selveierboliger i tillegg til næringsarealer på bakkeplan. Mellom byggene er det et felles atrium. Prosjektet ble bygget ut av Elvebredden Park AS som vi eier sammen med Elvebredden Lier AS (Gigant Gruppen AS) på 50/50 basis.

Det har vært en betydelig interesse for prosjektet. Omtrent halvparten av de 65 boligene ble solgt når de ble lagt ut for salg og

mange av leilighetene ble solgt til forkjøpsberettigede medlemmer.

Dette har vært et vellykket prosjekt med god gjennomføring og god kvalitet i en koronapandemi.

Vi håper kjøperne finner seg godt til rette i Elvebredden Park!

GRANITTLIA I SOLBERGELVA

På Granittlia i Solbergelva har vi planlagt å bygge 27 rekkehusleiligheter på 128 m² med store terrasser på denne eiendommen som er på ca. 7.200 m². Grunnarbeidene for bygging av tilfartsveien fra Gml. Riksvei og første byggetrinn med 7 boliger ble igangsatt i 2020. Disse selveierboligene ble lagt ut for salg i mars 2021.

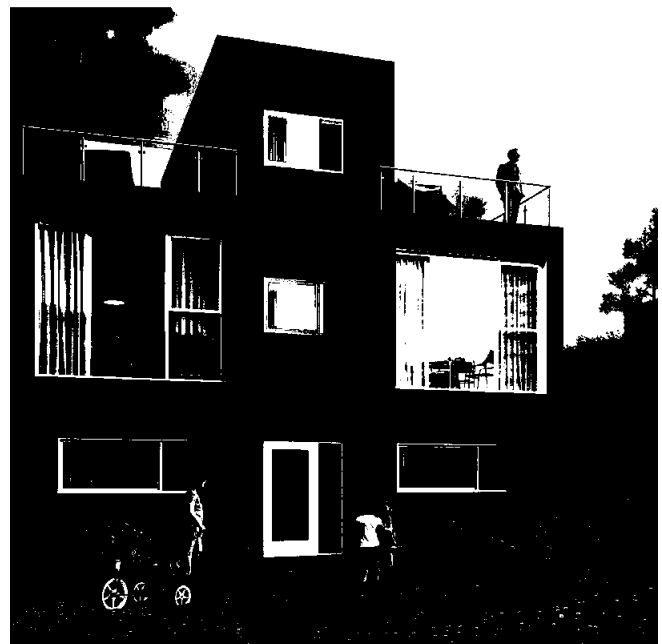
Boligene vil bli liggende solfylt til mot skogen i Solbergelva, om lag 250 meter nord-øst for Ulverud gård og Gamle Riksvei og ca. 7 km til Drammen sentrum.

Det var god interesse for boligene som nå alle er solgt. Vi håper å kunne fortsette byggingene og lansere neste trinn før sommeren.

Dette er også et samarbeidsprosjekt på 50/50 basis hvor vi sammen med TIMB Eiendom AS har etablert Granittlia Utvikling AS som skal være byggherre og selger av boligene.



Elvebredden Park i Heggsbroveien 76-78 midt i Lierbyen. Prosjektet består av 4 boligbygg, 2 bygg med 36 andelsboliger og 2 bygg med 29 selveierboliger i tillegg til næringsarealer på bakkeplan.



Boligene på Granittlia i Solbergelva vil bli liggende solfylt til mot skogen i Solbergelva, om lag 250 meter nord-øst for Ulverud gård og Gamle Riksvei og ca. 7 km til Drammen sentrum.

BOLIGPROSJEKTER UNDER UTVIKLING:

DESILITEREN PÅ STRØMSØ

Dette er en kvartalsutbygging ved siden av Clarion Hotell Tollboden mellom Tollbugata og Dr. Hansteinsgate. Det er to verneverdige bygg i prosjektet (verneklasse b) og det er planlagt ca. 700 m² næring 1. etg mot Dr. Hansteinsgate. Utover de verneverdige byggene og næringsarealene er det planlagt å bygge om lag 100 boliger i prosjektet.

Vi har inngått en samarbeidsavtale med Fevang AS på 50/50 basis for utvikling av boligprosjektet. Det har vært arbeidet med reguleringsforslag gjennom 2020 og dette er sendt inn til 1. gangs behandling. Vi planlegger å legge boligene ut for salg i løpet av 2022.

Dette blir et stort og spennende prosjekt sentralt på Strømsø med fin beliggenhet og kort avstand til alt av kollektivtilbud.

HOLLENDERKOLLEN

Dette er en eiendom på Tangen i Drammen på ca. 7,0 da, hvor det trolig kan bygges mellom 20 og 25 boliger. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel fra 2015 og det har også her vært arbeidet med regulering av eiendommen gjennom 2020. Vi har derfor sendt inn et reguleringsforslag for bygging av 22 boliger etter byøkologiske prinsipper med fokus på sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Vi skal opprettholde områdets karakter i forhold til eksisterende bebyggelse og begrense terrenginngrepet i tråd med kommunens ønsker.

Bak prosjektet står Hollenderkollen Utvikling AS som vi eier sammen med Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKE) og Urban Compact Living AS (UCL) med henholdsvis 45, 45 og 10 % prosent hver.

Kommunestyret vedtok i møte 4. mai 2021 å avsette arealet til friområde i ny kommuneplan. Pågående planarbeid ble besluttet avsluttet. De økonomiske konsekvensene av dette er ikke avklart.

BANKBYGGET I LIERBYEN

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

Eiendommen ligger innenfor sentrumsplanen i Lier hvor kommunen har startet et reguleringsarbeid. Vi er i dialog med innspill i dette arbeidet.

NEDRE TVERRGATE 3 I MJØNDALEN SENTRUM

I starten av 2021 kjøpte vi selskapet som eier eiendommen i Nedre Tverrgate 3 i Mjøndalen (Nedre Eiker Legesenter)

sammen med Ruba Invest AS. Ruba Invest eies med 50% av Gigant Gruppen AS. Vi har etablert Nedre Tverrgate 3 Holding AS sammen med Ruba Invest AS som skal bli byggherre og selgere av boligene i dette kombinerte bolig- og næringsprosjektet.

Vi håper å kunne bygge rundt 40 boliger på denne sentrale tomten i Mjøndalen med et nytt legesenter i 1. etg.

Går alt etter planene forventer vi å kunne legge boligene ut for salg i 2022.

GULSKOGEN

På Rød øst og vest har vi kjøpt to eiendommer fra private grunneierne på 26 da. Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS eier også to eiendommer på samme sted på omtrent samme størrelse og vi har inngått avtale om å utvikle disse eiendommene sammen.

Boligområdet på Gulsbogen, hvor vi også har et samarbeid med OBOS Block Watne AS gjennom Gulsbogen Utviklingsselskap AS, har et rekkefølgekrav om bl.a. en jernbaneundergang og vi håper at dette kan løses ved samarbeid mellom Bane NOR, de øvrige grunneierne og kommunen. Potensialet for hele utviklingsområde med de eksterne bør kunne ligge på rundt 1 000 boliger. Nå når båndleggingen i forhold til spørsmålet om toghensetting på deler av eiendommen er avklart, håper vi å komme videre i prosjektet.

I tillegg til ovennevnte prosjekter har vi også et samarbeid med AF Gruppen Norge AS og H. Strøm Holding AS ved jernbanestasjonen på Spikkestad med et potensiale på rundt 200 boliger.





ØKONOMI

Regnskapet for 2020 viser et årsresultat for NBBO på kr -8.533.274,- og kr 2.834.530,- for konsernet. Resultatene foreslås overført til annen egenkapital. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger budsjett for 2021 og konsernets strategiplan for årene fremover. NBBO er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, med en likviditetsbeholdning pr. 31.12.2020 på 110 MNOK.

Årets resultat er preget av en nedskrivning i aksjer, lån og kausjonsansvar i et utviklingsprosjekt som har gått over mange år. Dette prosjektet har hatt som mål å styrke vår konkurransevne og forbedre våre leveranser overfor kundene. Det er stor sannsynlighet for at vi ikke kommer i mål med dette prosjektet og vi har derfor nedskrevet hele engasjementet.

Egenkapitalen ble redusert med kr 8.126.125,- i NBBO og økt med kr 3.241.678,- i konsernet i 2020. Egenkapitalandelen per 31.12.20 var 83,1 % i morselskapet og 83,2 i konsernet, mot 90,5 % og 87,8 % per 31.12.2019. Dette betyr at både NBBO og hele konsernet er i en meget solid finansiell stilling.

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utviklingen i boligmarkedet og prosjekter. NBBO Utbygging AS har et rammelån på 40 MNOK hos NBBO som det ikke var trukket på pr. 31.12.20.

Morselskapet har ingen langsiktig gjeld.

ARBEID MOT DISKRIMINERING

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

UNIVERSELL UTFORMING

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

FORSKNING OG UTVIKLING

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

PÅVIRKNING AV DET YTRE MILJØ

Selskapet har ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligbyggelag av NBBO's størrelse.

Ved nybygging og større anskaffelser foretas aktive valg for å sikre en universell utforming med mål om økt grad av tilgjengelighet.



FAKTA OM NBBO

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

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

- Skape gode boliger i et godt bomiljø til riktige priser.
- Levere boligtilknyttede tjenester til konkurransedyktige priser og kvalitet.
- Tilby og videreutvikle gode medlemsfordeler.

Vårt kundeløfte:

- Vi har erfaringen, organisasjonen og systemene til å være den beste støttespilleren for økt trivsel der du bor.

Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) eies av våre 30.606 medlemmer (pr.31.12.2020). Vi har vårt nedslagsfelt i Drammensregionen og nærliggende kommuner.

NBBO er organisert med to linjeavdelinger samt seks underliggende heleide datterselskaper. Datterselskapet NBBO Utbygging AS har pr. 31.12.2020 eierskap i 9 selskaper. Syv av disse selskapene eies med 50%. Utøver dette har NBBO eierinteresser sammen med Boligbyggelaget Romerike (BORI) og Asker & Bærum Boligbyggelag i Prosjekt Boligfinans AS (33% eierskap), Boliginkasso AS sammen med BORI BBL (50% eierskap) og NABO AS.

NBBO og datterselskapene arbeider etter de målsetningene som er trukket opp i vår mål- og handlingsplan som er vedtatt i styret og gjeldende for perioden fram til 1. januar 2021. Vi opplever god oppslutning og engasjement fra hele organisasjonen om planen som er et levende styringsdokument for vår virksomhet.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ I KONERNET

Ved utgangen av 2020 var det 66 ansatte inkludert vikarer i NBBO-konsernet fordelt på henholdsvis:

- NBBO - 38 fast ansatte
- NBBO Byggtøk - 7 ansatte
- NBBO Eiendomsmegling - 6 ansatte
- NBBO Vaktmesterservice - 15 ansatte + ekstra ressurser i sesongtopper

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

Sykefraværet i NBBO i 2020 var på 5,40 % totalt. Dette er en reduksjon fra 5,82 % fra 2019. Av totalt sykefravær utgjør langtidsfraværet (definert som sykdom i mer enn 16 dager) 3,39 %. Vi har sterkt søkelys på tiltak og tilrettelegging som gjør at sykefraværet blir lavere i årene fremover.

FOREBYGGENDE HELSEARBEID / BEDRIFTSIDRETTSLAG

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

NBBO BIL består av tre ansatte som velges blant de øvrige ansatte for 2 år av gangen. Bedriftsidrettslaget sørger for at den økonomiske støtten blir utbetalt mot dokumentasjon. Refusjonsordning er avviklet fom 2020. NBBO BIL blir årlig tildelt midler fra NBBO i henhold til vedtatt budsjett.

I tillegg til bedriftsidrettslaget har NBBO også etablert tilbud om massasje for de ansatte som ønsker dette. Dette er ukentlig for de som ønsker det, noe vi opplever som meget positivt for de ansatte i NBBO.

Til tross for pandemien klarte vi å gjennomføre massasje tilnærmet som normalt i perioden fra august – oktober 2020. Fra mars – juli og november / desember 2020 var massasjen stengt ned.

KOMPETANSEBYGGING

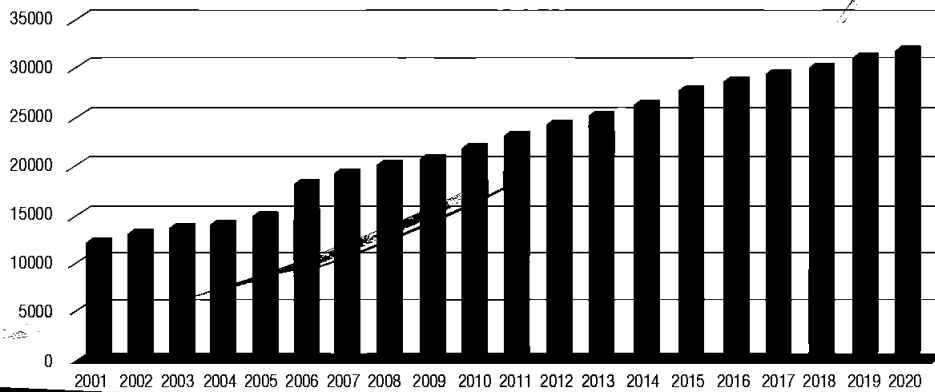
Våre ansatte er NBBO sin viktigste ressurs. Som en betydelig leverandør av boligrelaterte tjenester er det meget viktig med kontinuerlig utvikling og kompetansebygging for våre ansatte. NBBO ønsker hele tiden å påvirke og legge til rette for at alle ansatte skal videreutvikle egen kompetanse til beste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



MEDLEMSUTVIKLING I NBBO

I 2020 fikk NBBO 1 335 nye medlemmer. Med 830 som meldte seg ut i løpet av året førte det til at NBBO ved utgangen av 2020 hadde totalt 30.606 medlemmer. Antallet av yngre medlemmer steg også pent i løpet av året, noe som betyr at 8 358 av NBBOs medlemmer nå er 30 år eller under. Det tilsvarer ca. 27% av medlemsmassen.

Vi forventer en fortsatt økning i vår medlemsmasse de nærmeste årene og har en målsetning om en tilvekst på ytterligere ca. 1.500 nye medlemmer i løpet av 2021.





FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene i NBBO. Forkjøpsretten baserer seg på ansiennitet og gir et medlem muligheten å tre inn i et bud og dermed gå foran og kjøpe boligen i NBBO sine tilknyttede borettslag.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene i NBBO. Forkjøpsretten baserer seg på ansiennitet og gir et medlem muligheten å tre inn i et bud og dermed gå foran og kjøpe boligen i NBBO sine tilknyttede borettslag. Totalt ble forkjøpsretten benyttet i 15,5 % av eierskiftene i våre tilknyttede borettslag i 2020.

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

MEDLEMSMAGASIN, NETTSIDER, eDM OG APP (JOYN)

Medlemsmagasinet er sammen med nbbo.no, nyhetsbrev (eDM), APP og sosiale medier de viktigste kommunikasjonskanalene mellom NBBO og medlemmene. Kommunikasjonen til medlemmene er i løpet av året blitt ytterligere styrket. Stort sett ukentlig har vi sendt ut eDM til alle medlemmer som har takket ja til det. Med utgangen av året var det totalt ca. 11.100 medlemmer. Vi har som mål at 50% av medlemmene skal gi sin aksept til dette og jobber med det løpende. Disse nyhetsbrevene er en god og sterk kommunikasjonskanal for NBBO, fordi ca. 40% av de som

mottar eDM fra oss også åpner og leser den. Det ligger ca 20-25 prosentpoeng over markedsnormen. Dette betyr samtidig at flere og flere gjør bruk av fordelsprogrammet vårt og dermed har glede av NBBO-medlemskapet sitt i hverdagen.

I 2020 ble medlemsmagasinet utgitt fire ganger med et opplag på 24.000. Magasinet blir sendt til samtlige medlemmer over 16 år, andre boligbyggelag og andre interessenter. Magasinet skal vise et bredt bilde av hva NBBO leverer av tjenester på tvers av selskapet, i tillegg til å levere stoff om interiør, mat, boligprosjekter og fordelsprogrammet. Høsten 2020 gjennomførte vi en undersøkelse av medlemsbladet for å kartlegge om vi eventuelt skulle gå over til å digitalisere det 100%. Undersøkelsen viste at bladet blir lest av alle aldersgrupper. Det er et stort ønske blant medlemmene fortsatt å motta bladet i posten, men at vi gjerne kunne styrke det digitalt. Bladet vil i 2021 får et sterkt digitalt løft og innholdet i bladet vil styrkes med enda mer lokalt fokus. Medlemmene var godt fornøyd med innholdet i bladet, slik at denne linjen vil vi fortsette. Innholdet fra bladet vil bli delt i nyhetsbrevene samt i sosiale kanaler. I tillegg vil vi styrke presentasjonen på nbbo.no – både ved å gjøre det mer tilgjengelig på nbbo.no samt med spesifikke digitale artikler.



FORDELSPROGRAM

NBBO har i dag avtale med mer enn 30 ulike samarbeidspartnere innen bygg og bolig, strøm og kultur. I 2020 ble fordelene godt brukt særdeleshet innen kategoriene bygg, bolig og strøm. Fordelene innen kultur ble det minimalt av grunnet koronaen. I en undersøkelse gjennomført blant medlemmene høsten 2020 kom det frem at medlemmene kjenner godt til fordelene og ca 50% av medlemmene bruker de aktivt.

For å gjøre det så enkelt som mulig for medlemmene å alltid ha medlemskortet sitt tilgjengelig lanserte NBBO i 2019 en ny APP, der medlemskortet kan lastes opp. Et stigende antall medlemmer har lastet opp denne og med utgangen av 2020 hadde ca. 5.000 medlemmer lastet opp denne på mobilen sin. Av miljøhensyn slutter vi i 2021 å sende ut fysiske medlemskort.

Vi vil fremadrettet styrke fordelsprogrammet ytterligere med særlig fokus på fordeler i nærområdet og ved å øke kjennskapet til programmet blant medlemmene.

NBBO-BLADET

Høsten 2020 gjennomførte vi en undersøkelse av medlemsbladet for å kartlegge om vi eventuelt skulle gå over til å digitalisere det 100%. Undersøkelsen viste at bladet blir lest av alle aldersgrupper.





FORRETNINGSFØRSEL OG RÅDGIVNING

Vår forvaltningsvirksomhet har hatt en stabil vekst de siste årene. Samlet forvalter vi 15.425 boliger ved utgangen av 2020.

Veksten har skjedd gjennom tilvekst av nye boligprosjekter i regi av NBBO og andre eksterne utbyggere, men også ved at vi har fått nye kunder blant boligselskapene i vårt distrikt som har hatt andre forretningsførere tidligere. Vi har liten avgang av kunder og tilbakemeldingen fra kundene har vært gode.

Forvaltningsområdet i NBBO kjennetegnes av høyt kvalifiserte medarbeidere som jobber for at våre boligselskap skal få en best mulig rådgivning og støtte slik at styrene i boligselskapene får en best mulig hverdag i sitt daglige arbeid. Vi tilbyr et totalkonsept som inkluderer rådgivning, forvaltning og regnskapsførsel, sydd sammen i en fast forretningsførerkontrakt som blir verdsatt av våre kunder – boligselskapene. Likevel jobber avdelingene kontinuerlig med å utvikle tjenestetilbudet slik at vi sikrer en god leveranse også i fremtiden.

OVERSIKT OVER FORRETNINGSFØRERVIRKSOMHETEN I NBBO PR. 31.12.2020

Boligselskap	Antall boligselskap	Antall boliger til forvaltning
Tilknyttede borettslag	208	9299
Frittstående borettslag	51	1530
Eierseksjonssameier	134	4201
Annet (aksjeselskap / stiftelse mv.)	20	395
Sum totalt	413	15425

PORTALEN

Portalen har lenge vært et viktig verktøy i vår forretningsførsel. Fra å være en enkel portal for å godkjenne fakturaer og finne regnskapsrapporter og nøkkeltall fra regnskapet og boligselskapet generelt, er Portalen videreutviklet med bla. tilgang til skjema, fagstoff, mulighet til å avholde styremøter og andre hjelpemidler for styrearbeidet i boligselskapene.

EIERSKIFTER OG INFOLAND

Det ble registrert 1.149 eierskifter i våre tilknyttede borettslag i 2020. Dette inkluderer også familieoverdragelser. NBBO leverer boligopplysninger i tilknytning til disse eierskiftene via innholdsleverandøren Infoland. Disse bestillingene blir levert innen en frist på tre virkedager. Det var totalt 1.136 slike bestillinger i 2019.

Fakta om virksomhetsområdene

NBBO UTBYGGING AS

NBBO Utbygging AS (NUAS) ble stiftet 25.10.2004 og har som formål å erverve, utvikle, bygge og selge fast eiendom samt hva hermed står i forbindelse, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet. Aksjekapitalen er på kr. 2.000.000,- med NBBO som eneksjonær. Alle nye boligprosjekter som gjennomføres i regi av eller der Nedre Buskerud Boligbyggelag deltar som deleier, realiserer gjennom NBBO Utbygging AS eller der selskapet har eierinteresser.

Da alle boligprosjektene NUAS er engasjert i nå gjennomføres i samarbeid med andre i egne SP-selskaper, vil inntektene av virksomheten i all vesentlig grad komme som utbytte fra disse. Drifts- og årsresultatene i selskapet vil derfor bli preget av dette og variere over tid.

Selskapet fikk et overskudd etter skatt i 2020 på kr. 3.058.069,-.

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

NBBO BYGGTEK AS

NBBO Byggtøk AS ble stiftet 26. august 1996 som et samarbeidsprosjekt om tekniske tjenester mellom Lier Boligbyggelag, Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag. Etter fusjon mellom Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag høsten 2006 ble NBBO eneksjonær fra årsskiftet 2007. Selskapets aksjekapital er på kr. 1.000.000,-.

2020 ble nok et godt år for NBBO Byggtøk med mange nye oppdrag og resultatforbedring fra 2019. Det ventes et fortsatt



godt marked framover og det planlegges med en nyansettelse i selskapet i løpet av 2021.

NBBO Byggtek AS fikk et årsresultat etter skatt i 2020 på kr 1.245.548, - Det gis et utbytte til NBBO på kr 1.000.000, -

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

NBBO EIENDOMSMEGLING AS

Selskapet ble stiftet 20.02.1995. Den gang ble selskapet etablert som Drammensmegleren. Selskapet kom senere inn i Garantikjeden. Selskapet er fortsatt med i Garantikjeden, men benytter nå samme navn og profil som NBBO. NBBO Eiendomsmegling har som formål å drive eiendomsmegling, herunder salg, utleie, forretningsførsel samt rådgivning vedrørende fast eiendom. Selskapets aksjekapital er kr 100.000,- med NBBO som eneaksjonær.

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

NBBO eiendomsmegling solgte samlet 230 boliger i 2020 som må ansees å være meget tilfredsstillende også tatt i betraktning av pandemien. I tillegg økte vi markedsandelen på salg av tilknyttede borettslagsboliger. Årsregnskapet for 2020 viste et overskudd på kr 342.919,-.

Selskapet hadde ved årsskiftet 2020/2021 seks ansatte. Styret har i perioden bestått av Steinar Kjærnli (styreleder) og Jan Morten Røkaas. Daglig leder er Jan Vidar Avdøl.

NBBO VAKTMESTER SERVICE AS

NBBO Vaktmester Service AS er fra 2013 et 100 % heleid datterselskap av NBBO. Selskapet leverer servicetjenester til våre forvaltede boligselskaper og andre som har behov for denne typen tjenester.

Selskapet har hatt en betydelig vekst og har ved årsskiftet 2020/2021 15 faste ansatte. Årsregnskap for 2020 viser et årsresultat etter skatt på kr 536.610, -

Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Unn Hege Nordhagen og Steinar Kjærnli. Daglig leder er Håvard Rossvik.

DRAMMEN BOLIGBYGGELAGS EIENDOMSSELSKAP AS

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

Selskapet kjøpte Nedre Torggt. 5/7 i Drammen i 1996. Aksjekapitalen i selskapet er på kr 500.000,- med NBBO som eneaksjonær. Selskapets rolle er i første rekke å være huseier for NBBO sine kontorlokaler i Nedre Torggt. Bygget er derfor i hovedsak leid ut til NBBO og datterselskapene.

Selskapets regnskap for 2020 viser et overskudd på kr 1.201.883,-. Overskuddet skyldes bl.a. lave periodiske vedlikeholdskostnader i 2020. Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Steinar Kjærnli og Øystein Størdal som også er daglig leder.

AKTIV BOLIGFORVALTNING AS

NBBO ervervet selskapet 1. mai 2019 for å øke vårt kundegrunnlag og utvikle vårt tjenestespekter til beste for eksisterende boligselskaper i NBBO og de boligselskapene som er kunder av selskapet. De aller fleste av kundene ble overført til NBBO i 2020 med nye forretningsførerkontrakter og selskapet har derfor ikke hatt noen drift etter 31.12.2020.

Selskapets aksjekapital er kr 200.000,-. Selskapets regnskap for 2020 viser et underskudd på kr 114.250,-. Styret har bestått av Unn Hege Nordhagen (styreleder) og Alexander Lunde Gabrielsen. Liv Kristin Hallan Andersen er daglig leder.

SAMLET OVERSIKT OVER RESULTATENE I DATTER-SELSKAPENE

Selskap	NBBO Utbygging	NBBO Eiendoms- megling	NBBO Byggtek	NBBO Vakt- mester Service	DBBL Eiendoms- selskap	Aktiv Bolig- forvaltning
Driftsinntekter	474.964	10.329.144	10.924.469	17.919.992	2.903.002	705.251
Driftskostnader	1.755.248	9.896.406	9.339.250	17.225.611	1.271.927	817.866
Driftsresultat	-1.280.284	432.738	1.585.219	694.382	1.631.075	-112.614
Årsresultat etter skatt	3.058.069	342.919	1.245.548	536.610	1.201.883	-114.250



COVID-19 – KORONAPANDEMIEN

Fra 12. mars 2020 har vi levd med pandemien som har preget oss alle gjennom hele 2020. Vi var tidlig ute med å tilrettelegge med smitteverntiltak for å trygge ansatte og kunder. Pandemien har fått store konsekvenser for mange arbeidsplasser og mobiliteten i samfunnet. Allikevel har NBBO og datterselskapene vært i et marked som i mindre grad er påvirket av nedstengingen. Vi har hatt noen utfordringer i forhold til gjennomføring av årsmøter og generalforsamlinger, men vi har ikke hatt behov for å permittere noen ansatte i denne perioden. Følgelig har pandemien ikke påvirket de økonomiske resultatene i særlig grad.

I denne perioden har det vært viktig å nå folk der de er og vi endret derfor en del på valg av kanaler og kommunikasjonsform. Det var også viktig for oss å støtte kunder, samarbeidspartnere og lokalsamfunnet så godt vi kunne for å bidra til å minske ulempene med pandemien. Som et konkret grep innførte vi også gratis innmelding for alle nye medlemmer.

Vi håper at vaksinasjon av befolkningen fremover kan føre samfunnet frem til en mer normal situasjon gjennom 2021, selv om pandemien nok vil påvirke oss i lang tid fremover.

MØTER, REPRESENTASJON M.V. GENERALFORSAMLINGEN

Møte for valg av delegerte fra ikke tilvist bolig ble avholdt mandag 18. mai 2020. NBBOs ordinære generalforsamling ble avholdt 18. juni 2020. På grunn av Korona pandemien ble møtet flyttet til Scandic Hotell Ambassadeur på Strømsø som på kort varsel kunne avholde møtet etter korrekt protokoll for smittevern. Det møtte 54 delegater fra 38 borettslag og 2 delegater som representerte for ikke boende medlemmer. Totalt var det 56 stemmebe-

DE TILLITSVALGTE I NBBO I PERIODEN 2019/2020 HAR VÆRT:		
STYRET		
Navn	Posisjon	Kommune
Tore E. Hansen*	Leder	Drammen
Espen Ellingsen*	Nestleder	Nedre Eiker
Turid Jonassen	Styremedlem	Drammen
Arve Fjeld	Styremedlem	Nedre Eiker
Tora Tiedemann	Styremedlem	Drammen
Line G. Christiansen*	Styremedlem	Drammen
Kristian Cronblad Andersen	Styremedlem	Drammen
(ansatt representant)		
*) På valg i 2021 og velges for 2 år.		
VARAREPRESENTANTER TIL STYRET		
Mazhar Iqbal	1. varamedlem	Drammen
Sissel Gulbrandsen Heslien	2. varamedlem	Åmot
Linda Nielsen	Ansattes vararepresentant	Drammen
Vararepresentantene velges for ett år av gangen.		
VALGKOMITE		
Britt Skogmo Antonsen	Leder	Fjordparken borettslag
Gulveig Nordalen	Medlem	Leder i Hovdeskogen borettslag
Jonas Stabursvik	Medlem	Styremedlem Åshøgda borettslag
Svenn Erik Fredriksen	Medlem	Fjordparken borettslag
Turid Jonassen	Medlem	Oppnevnt av styret
VARAREPRESENTANTER		
Nils E. Stablum	Varamedlem	Fjellhagen borettslag
Alle medlemmene og varamedlemmene i valgkomiteén velges for 1 år av gangen.		

rettigede delegater representert. Videre møtte medlemmer fra styret, valgkomiteén, administrasjonen og revisor.

REVISOR

Revisjonen utføres av BDO AS

STYRET

Styret har i 2020 avholdt 9 ordinære styremøter samt ett møte pr. e-post. Møtene er avholdt fysisk, på Teams og ved tele-

fonkonferanse. Det er behandlet 58 saker. Ved årsskiftet 2020/2021 består NBBOs styre av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

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

I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 29. april 2021

Tore E. Hansen
Styreleder

Tora Tiedemann

Turid Jonassen

Arve Fjeld

Line G. Christiansen

Kristian Cronblad Andersen

Espen Ellingsen

Steinar Kjærnli
Administrerende direktør



nbbo

ÅRSREGNSKAP FOR 2020



MORSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

KONSERN

2020		2019		Note	2020		2019	
					<i>Driftsinntekter</i>			
44 611 679	44 262 374	Salgsinntekter av varer og tjenester		2, 10	80 771 109	78 318 968		
12 057 107	17 552 529	Andre driftsinntekter		2	12 320 468	19 932 261		
56 668 786	61 814 903	<i>Sum driftsinntekter</i>			93 091 577	98 251 229		
					<i>Driftskostnader</i>			
1 290 121	6 507 474	Varekostnader		10	8 938 975	12 698 889		
31 921 993	32 880 896	Lønnskostnader		3	53 946 284	54 467 250		
204 116	176 007	Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	1 194 250	1 005 396		
29 813 496	16 702 656	Andre driftskostnader		3	33 129 082	21 565 653		
63 229 726	56 267 033	<i>Sum driftskostnader</i>			97 208 591	89 737 189		
-6 560 940	5 547 870	Driftsresultat			-4 117 014	8 514 041		
					<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
0	0	Resultat tilknyttet selskap			6 463 704	-3 068 552		
1 000 000	3 000 000	Verdiregulering aksjer			0	0		
156 478	572 082	Renteinntekter konsern			0	0		
3 734 114	5 723 180	Finansinntekter			3 729 592	6 771 687		
4 470 005	885 018	Nedskrivning finansielle anleggsmidler			0	0		
431 177	466 245	Finanskostnader			467 720	490 968		
-10 590	7 943 999	<i>Netto finansposter</i>			9 725 578	3 212 167		
-6 571 530	13 491 869	Ordinært resultat før skattekostnad			5 608 564	11 726 208		
1 961 744	2 630 833	Skattekostnad på ordinært resultat		4	2 774 034	3 554 081		
-8 533 274	10 861 036	Ordinært resultat			2 834 530	8 172 127		
-8 533 274	10 861 036	Årsresultat		8	2 834 530	8 172 127		
					Minoritetens andel av resultat			
					Majoritetenes andel av resultat			
					Sum			
					Oppskrivninger og overføringer:			
-8 533 274	10 861 036	Overført til /fra annen egenkapital		8	0	0		
-8 533 274	8 029 666	<i>Sum oppskrivninger og overføringer</i>			2 834 530	8 172 127		



MORSELSKAP

BALANSE PR. 31.12

KONSERN

2020	2019		Note	2020	2019
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
473 302	42 834	Utsatt skattefordel	4	2 147 147	1 683 131
0	0	Rettigheter	10	1 000 000	1 000 000
0	0	Goodwill	1	0	584 590
473 302	42 834	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		3 147 147	3 267 721
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 9	5 041 986	5 130 242
640 883	754 495	Maskiner, inventar, transport midler o.l.	1	2 149 020	2 558 992
640 883	754 495	<i>Sum varige driftsmidler</i>		7 191 006	7 689 234
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
4 679 934	5 679 933	Investering i datterselskap	5	0	0
7 116 668	10 586 649	Investering i tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet	5	18 088 087	17 964 783
521 739	21 739	Investering i aksjer og andeler	5	621 739	121 739
3 281 761	13 274 992	Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
4 085 980	4 085 980	Andre langsiktige fordringer	6	40 857 807	33 717 045
19 686 082	33 649 293	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		59 567 633	51 803 567
20 800 267	34 446 622	Sum anleggsmidler		69 905 786	62 760 522
		Omløpsmidler			
		<i>Tomter til utbyggingsformål</i>			
0	0	Tomter til utbyggingsformål	11	4 583 386	4 583 386
0	0	<i>Sum tomter til utbyggingsformål</i>		4 583 386	4 583 386
		<i>Fordringer</i>			
1 610 279	4 145 317	Kundefordringer		7 728 256	9 037 180
1 344 816	3 424 344	Fordringer konsern / Mottatt konsernbidrag		0	0
2 209 348	1 845 303	Andre kortsiktige fordringer		9 993 869	8 684 635
5 164 443	9 414 964	<i>Sum fordringer</i>		17 722 125	17 721 815
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
110 118 391	90 048 967	Bankinnskudd og kontanter	7	126 406 665	118 545 354
110 118 391	90 048 967	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		126 406 665	118 545 354
115 282 834	99 463 931	Sum omløpsmidler		148 712 176	140 850 555
136 083 101	133 910 553	SUM EIENDELER		218 617 963	203 611 078



MORSELSKAP		BALANSE PR. 31.12		KONSERN	
2020	2019		Note	2020	2019
		GJELD OG EGENKAPITAL			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
6 290 975	6 085 250	Andelskapital	8	6 290 975	6 085 250
6 290 975	6 085 250	Sum innskutt egenkapital		6 290 975	6 085 250
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
106 810 165	115 142 015	Annen egenkapital	8	175 665 543	172 629 590
106 810 165	115 142 015	Sum opptjent egenkapital	8	175 665 543	172 629 590
		Konsernets egenkapital	8	181 956 518	178 714 840
		Minoritetens andel av egenkapital		0	0
113 101 140	121 227 265	Sum egenkapital		181 956 518	178 714 840
		Gjeld			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
10 967	27 746	Pensjonsforpliktelse		10 967	27 746
10 967	27 746	Sum avsetning for forpliktelser		10 967	27 746
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
1 000 689	3 221 510	Leverandørgjeld		2 298 635	4 546 725
3 788 019	3 462 009	Skyldige offentlige avgifter		6 133 118	5 614 658
2 392 319	2 575 043	Betalbar skatt	4	3 238 157	3 129 771
0	500 027	Gjeld til konsernselskap		0	0
15 789 967	2 896 953	Annen kortsiktig gjeld		24 980 568	11 577 338
22 970 994	12 655 542	Sum kortsiktig gjeld		36 650 478	24 868 492
22 981 961	12 683 288	Sum gjeld		36 661 445	24 896 238
136 083 101	133 910 553	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		218 617 963	203 611 078

I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 11.05.2020

Tore E. Hansen
Styreleder

Tora Tierlemann

Turid Jonassen

Arve Fjeld

Line G. Christiansen

Kristian Cronblad Andersen

Espen Ellingsen

Steinar Kjærli
Administrerende direktør





NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET Tilleggsopplysninger til årsregnskapet 2020

OPPLYSNINGER OM REGNSKAPSPRINSIPPER.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nedre Buskerud Boligbyggelag og følgende datterselskaper:

NBBO Eiendomsmegling	100 %
DBBL Eiendomsselskap AS	100 %
NBBO Utbygging AS	100 %
NBBO Byggtek AS	100 %
NBBO Vaktmesterservice AS	100 %
Aktiv Boligforvaltning AS	100%

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

DRIFTSINTEKTER

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

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

KLASSIFISERING OG GENERELLE REGLER FOR VURDERING AV BALANSEPOSTER.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

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

PENSJONER

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

SKATTER, SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT/SKATTEFORDEL

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

KONTANTSTRØM

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



Note 1 – Varige driftsmidler

NBBO

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Totalt
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	2 639 020	2 639 020
Tilgang i året	90 504	90 504
Avgang i året		0
Akk.ansk.kost pr. 31.12	2 729 524	2 729 524
Avskrevet tidligere år	-1 884 526	-1 884 526
Avskrevet i år	-204 116	-204 116
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året		0
Akk.avskr.pr. 31.12.	-2 088 642	-2 088 642
Bokført verdi pr 31.12.	640 882	640 882
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	
Økonomisk levetid	3 - 10 år	

NBBO KONSRNET

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Tomt og bygning	Goodwill	Totalt
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	5 607 427	11 652 349	1 342 448	18 602 224
Tilgang i året	111 433	0	0	111 433
Avgang i året	-327 819	0	-1 342 448	-1 670 267
Akk.ansk.kost pr. 31.12	5 391 041	11 652 349	0	17 043 390
Avskrevet tidligere år	-3 048 436	-6 522 107	-757 858	-10 328 400
Avskrevet i år	-521 404	-88 256	-584 590	-1 194 250
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året	327 819	0	1 342 448	1 670 267
Akk.avskr.pr. 31.12.	-3 242 021	-6 610 363	0	-9 852 383
Bokført verdi pr 31.12.	2 149 020	5 041 986	0	7 191 007
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	2 - 10 %		
Økonomisk levetid	3 - 10 år	10 - 50 år		

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

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



Note 2 – Driftsinntekter

	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Opptjente inntekter, byggeprosjekter	327 536	890 413	780 500	2 853 715
Provisjon salg av nye og brukte boliger	0	0	10 329 144	10 678 151
Forvaltningstjenester	44 284 144	43 370 670	69 661 466	66 946 113
Org.messige inntekter/medlemskontigent	6 443 300	6 311 400	6 443 300	6 311 400
Andre driftsinntekter	5 613 806	11 242 420	5 877 167	11 461 850
Sum driftsinntekter	56 668 786	61 814 903	93 091 577	98 251 229

Note 3 – Personalkostnader, godtgjørelser og pensjonskostnader (OTP)

	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Antall årsverk sysselsatt:	37	38	66	64
Lønn, feriepenger med mer	23 672 308	23 803 574	40 676 508	40 208 793
Arbeidsgiver avgift	3 687 613	3 893 713	6 302 537	6 498 933
Pensjonskostnader	2 817 700	2 816 559	4 529 448	4 585 465
Andre lønns- og personalkostnader	1 744 373	2 367 050	2 437 792	3 174 059
Sum lønn og personalkostnader	31 921 993	32 880 896	53 946 284	54 467 250

Godtgjørelser	Styret	Valgkomitèen	Samlet
Styrehonorarer	463 000	21 200	484 200

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder har vært kr kr 1.398.378. Daglig leder er på linje med de øvrige ansatte med i bedriftens pensjonsordning. Andel premie til pensjonsordningen inngår i nevnte sum.

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

NBBO har en avsetning i regnskapet for fremtidige pensjonsforpliktelse for 2 ansatte i tidligere Nedre Eiker Boligbyggelag. NBBO har selv beregnet nåverdien av disse forpliktelsene, dvs at de ikke er beregnet av aktuar.



HONORAR TIL REVISOR:	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Revisor revisjon	130 000	124 800	367 538	333 400
Revisor rådgivning	33 246	37 733	37 777	39 983
SUM	163 246	162 533	405 315	373 383

Note 4 – Skattekostnader, midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt

	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Skattegrunnlaget				
Betalbar skatt av inntekt	2 123 116	2 341 946	2 968 954	2 435 321
Endring utsatt skattefordel	-430 469	55 805	-464 015	-46 442
For mye / lite avsatt skatt tidligere år	-105	-15	-105	-6 721
Formuesskatt, betalbar	264 453	233 097	264 453	230 036
Skatt på konsernbidrag	4 749	0	4 749	2 006
Årets skattekostnad i resultatregnskapet	1 961 744	2 630 833	2 774 034	2 614 203

	NBBO		KONSERN	
	Grunnlag	Skatt	Grunnlag	Skatt
<i>Årets betalbare skatt fremkommer som følger:</i>				
Resultat før skatt, inkl resultatandel tilkn. selsk.	-6 571 530		4 503 968	
Resultatandel tilknyttede selskap			-2 125 348	
Intern fortjeneste, eliminert i konsernregnskapet			1 022 000	
Endring i midlertidige forskjeller	1 956 676		981 765	
Permanente forskjeller	14 265 384		10 760 827	
Skatt av årets inntekt	9 650 530	2 123 116	15 143 212	2 968 954
Skattepliktig formue	176 301 749	264 453	176 301 749	264 453
Skatt på konsernbidrag og utbytte		4 749		4 749
Betalbar skatt i balansen		2 392 318		3 238 157

	NBBO		KONSERN	
	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.
<i>Midlertidige forskjeller mellom regnskap og skatt:</i>				
Varige driftsmidler	127 247	135 028	-1 360 562	-1 322 177
Fordringer	-152 750	-1 931 250	-252 750	-2 031 250
Gevinst- og tapskonto, kortsiktig gjeld	-141 450	-113 159	-1 352 780	-790 843
Pensjonsforpliktelser	-27 746	-241 994	-27 746	-241 994
Netto forskjeller	-194 699	-2 151 375	-2 993 838	-4 386 264
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	-4 656 754	-5 572 221
Skattered. forskj. som ikke kan utlignes	0	0	0	198 733
Sum midlertidige forskjeller	-194 699	-2 151 375	-7 650 592	-9 759 752
Utsatt skattefordel av midlertidig forskjell	-42 834	-473 303	-1 683 130	-2 147 147

Note 5 - Aksjer og eierandeler
Datterselskap og tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

<i>Datterselskap</i>	Forr.-kontor	Eier-andel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020	Bokført verdi 31.12.2020
NBBO Eiendomsmegling AS	Drammen	100 %	3 661 581	342 919	100 000
DBBL Eiendomsselskap AS	Drammen	100 %	5 015 704	1 201 883	500 000
NBBO Utbygging AS	Drammen	100 %	55 469 101	3 058 070	2 020 000
NBBO Byggetek AS	Drammen	100 %	1 988 918	1 245 548	1 872 000
NBBO Vaktmester Service AS	Drammen	100 %	1 865 276	536 610	187 933
Aktiv Boligforvaltning AS	Drammen	100 %	-10 317	-114 250	1
Sum datterselskaper			67 990 263	6 270 780	4 679 934





NBBO

<i>Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet</i>	Førr-kontor	Eier-andel	Egenkapital 31.12.2020	Andel resultat 2020	Bokført verdi 31.12.2020	Kostpris for eier- andelen
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	41,6 %	-2 478 723	-3 005 966	6 416 667	6 416 667
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	1 464 771	692 379	700 000	700 000
Nabo AS	Sandvika	33 %	0	0	1	4 355 025
			-1 013 952	-2 313 588	7 116 668	11 471 692

KONSERN

<i>Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet</i>	Førr-kontor	Eier-andel	Egenkapital 31.12.2020	Andel resultat 2020	Bokført verdi 31.12.2020	Kostpris for eier- andelen
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	41,6 %	-2 478 723	-3 005 966	157 233	6 416 667
Solsvingen Utvikling AS	Drammen	50 %	381 613	217 245	376 276	60 000
Losjeplassen Holding AS	Drammen	50 %	913 233	-5 650	913 811	693 154
Spikkestadkvar탈ene Boligprosjekt AS	Oslo	33 %	4 135 728	-149 159	1 692 716	6 590 000
Granittlia Utvikling AS	Drammen	50 %	252 355	-6 280	262 354	250 000
Fossveien 10 Utvikling AS	Drammen	50 %	767 872	-3 899	767 872	865 000
Bankbygget Utvikling AS	Drammen	50 %	15 000	0	15 000	15 000
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	1 464 771	692 379	1 464 771	700 000
Elvebredden Park AS	Drammen	50 %	12 696 056	10 306 493	12 428 056	20 000
Gulskogen Utviklingselskap AS	Drammen	50 %	-4 636	-9 831	0	60 000
Nabo AS	Sandvika	33 %		-1 571 627	0	4 355 025
Hollenderkollen Utvikling AS	Drammen	45 %	7 040 223	0	0	45 000
Sum tilknyttet selskap / fellesk. virksomhet			25 183 490	6 463 704	18 088 088	20 069 846

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

<i>Boligbyggelagets aksjer og eierandeler i andre selskaper:</i>	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse	92560	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			521 738

<i>Konsernets aksjer og eierandeler i andre selskaper:</i>	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse	92560	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS	10	10 000	100 000
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			621 739



NBBO kjøpte samtlige aksjer i Aktiv Boligforvaltning AS 01.05.2019 for en samlet kjøpesum på NOK 1 mill. Driften i selskapet er overført til NBBO i 2020, og verdien av aksjene i Aktiv Boligforvaltning AS er skrevet ned til kr 1 i regnskapet i 2020.

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

Note 6 Langsiktige fordringer

	NBBO	
	2020	2019
Langsiktige fordringer, NUAS	0	6 250 000
Langsiktig fordring NBBO Vaktmesterservice AS	481 761	624 992
Langsiktig fordring DBBL Eiendomsselskap AS	2 800 000	6 400 000
Sum langsiktige fordringer	3 281 761	13 274 992

	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Andre langsiktige fordringer				
Langsiktig fordring, Prosjekt Boligfinans AS	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Langsiktig fordring, NBBO Eiendomsmegling AS	85 980	85 980	85 980	85 980
Langsiktig fordring, NABO AS	0	0	0	0
Langsiktig fordring, Spikkestadkvar탈ene Boligprosjekt AS			1 887 807	1 821 724
Langsiktig fordring, Elvbredden Park AS			20 223 257	14 976 922
Langsiktig fordring, Granittlia Utvikling AS			11 390 123	11 191 319
Langsiktig fordring, Solsvingen Utvikling AS			515 027	0
Langsiktig fordring, Hollenderkollen Utvikling AS			2 755 613	1 641 100
Sum langsiktige fordringer	4 085 980	4 085 980	40 857 807	33 717 045

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

- a) Pant i NBBO Utbygging AS sine 15.000 aksjer (50%) i Losjeplassen Holding AS
- b) Pant kr 30 mill i gnr 10, bnr 167 og 168, og gnr 109, bnr 177 i Drammen kommune. Hjemmelshaver NBBO Utbygging AS, prosjekt Rød på Gulskogen
- c) Pant i NBBO Utbygging AS sine 50 aksjer (50%) i Elvbredden Park AS.

Av dette rammelånet på kr 40 mill er det trukket opp kr 0 per 31.12.2020. Den totale lånerammen, kr 40 mill, forfaller i henhold til avtalen betaling 31.12.2023.

NBBO har ytet NBBO Vaktmesterservice AS et gjeldbrevlån på NOK 1.250 000 med rest 31.12.20 kr 481.761. Lånet nedbetales som et serielån over 8 år og vil være fullt innfridd 31.12.2023. Hele gjelden har forfall innen 5 år regnet fra 31.12.2020.

NBBO har innvilget DBBL Eiendomsselskap AS et gjeldbrevlån på NOK 8.000 000. Saldo per 31.12.20 er kr 2.800.000. Lånet nedbetales som et serielån over 10 år og skal være fullt innfridd 31.12.2027. Hele gjelden har forfall innen 5 år regnet fra 31.12.2020.


Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Aksjer Losjeplassen Holding AS	941 824
Tomt inkl utviklingsprosjekt, Rød	4 583 386
Aksjer i Elvebredden Park AS	20 000
Sum	5 545 210

Note 7 Bankinnskudd for bundne midler og klientmidler

	NBBO		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
Skattetrekkkonto	1 117 615	991 016	1 808 653	1 614 223
Klientmidler og klientansvar	0	0	18 003 740	15 593 714
Andre bundne midler	0	0	997 094	997 094

Klientmidler tilhører klienter og er ikke oppført i balansen. I posten bankinnskudd inngår bundne skattetrekkmidler. I NUAS er NOK 997.094 satt av på konto og er bundet i garantiperioden i forbindelse med byggeprosjekter.

Note 8 – Egenkapital og disponeringer

NBBO

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 085 250	115 142 014	121 227 264
Nye medlemmer i året	407 150	0	407 150
Utmeldte medlemmer i året	-201 425	201 425	0
Årets resultat	0	-8 533 274	-8 533 274
Egenkapital pr. 31.12.	6 290 975	106 810 165	113 101 140

NBBO KONSERN

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 085 250	172 629 589	178 714 840
Nye medlemmer i året	407 150	0	407 150
Utmeldte medlemmer i året	-201 425	201 425	0
Årets resultat	0	2 834 530	2 834 530
Egenkapital pr. 31.12.	6 290 975	175 665 544	181 956 520

Note 9 - Langsiktig gjeld, pantstillelser

NBBO har ingen pantelikret gjeld per 31.12.20. Øvrig pantegjeld i konsernet er konsernintern, og derfor vises ingen slik gjeld i balansen.

NBBO Utbygging AS har påtatt seg et ansvar som selvskyldnerkausionist for eventuelle krav som Røyken Eiendom (kjøper) måtte få overfor Spikkestedkvartalene Boligprosjekt AS i forbindelse med avtale om kjøp av 27 omsorgsboliger og 1 næringsareal i Spikkestad Omsorgsbolig AS. Selvskyldnerkausionen stiller proratarisk fra deltakerne i SKB med 1/3 hver og NBBO Utbygging AS sitt ansvar er begrenset til kr 1,5 mill. Kausjonen har en varighet på 5 år etter overtakelse.

NBBO Utbygging AS har gitt en selvskyldnerkausion for sin eierandel i Losjeplassen Holding AS på MNOK 10,5 overfor Handelsbanken. Denne kausjonen gjelder garantistillelser overfor kjøperne i Losjeplassen Vest Borettslag for forpliktelser etter Bustadoppføringslova i garantiperioden på 5 år.

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

NBBO Utbygging AS har som 50% eier i Fossveien10 Utvikling AS også avgitt en tilsvarende proratisk selvskyldnerkausion på MNOK 4,25 som kontragaranti for en samlet garantiramme fra Casual & General Insurance Company (Europe) Ltd (CGI) på MNOK 8,5. Garantirammen gjelder garantiforsikring overfor kjøperne av boligene i FV10 Borettslag. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering.

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

NBBO Utbygging AS har som 50% eier i Granittlia Utvikling AS avgitt en proratisk selvskyldnerkausion på NOK 1.567.500 gjennom House of Guarantees AS (HOGS) som kontragaranti overfor Liberty Mutual Insurance Europe SE for en garantiramme på NOK 3.135.000 etter bufl. §§ 12 og 47 som stilles overfor boligkjøperne i prosjektet. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering.

NBBO har et samlet kausjonsansvar mot datter- og tilknyttede selskaper med kr 11,5 mill.

Det er avsatt kr 11,5 mill til innfrielse av kausjonsansvaret.

Note 10 – Rettigheter

NBBO Utbygging AS har kjøpt en opsjon til en kostpris på kr 1 mill. Opsjonen gjelder et tomteområde ment for fremtidige byggeprosjekter og ligger på Stormoen / Gulsbogen Vest i Drammen.

Note 11 – Usikkerhet og betingede utfall

Løpende inntektsføring av prosjekter innebærer usikkerhet da man baserer seg på estimater og vurderinger. For igangværende prosjekter er det usikkerhet knyttet til fremdrift, tvister, garantiarbeid, sluttprognose og så videre. Det endelige resultatet for et prosjekt kan derfor avvike fra den forventede sluttprognose. Det kan også forekomme tvister som avgjøres ved voldgift eller rettsak. Det er gjort avsetninger for tvister og garantikostnader i prosjektrengskapet knyttet til hvert prosjekt der dette antas å være sannsynlig. NBBO konsernet har 31.12.2020 ingen prosjekter som forventes å gå med tap.

Note 12 – Fortsatt drift, Covid 19

Forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Selskapet har tillit til at norske myndigheter vil legge til rette for at NBBO som del av et levedyktig næringsliv vil overleve krisen også gjennom 2021.

De økonomiske konsekvensene av Covid-19 pandemien er vanskelig å estimere ved regnskapsavleggelsen. Den daglige driften har gått så normalt som det er grunn til å forvente i en slik situasjon, og vi har ikke opplevd dramatiske utslag som f.eks fall i inntekter eller økte kostnader som følge av pandemien.



MORSELSKAP

2020	2019
-6 571 530	13 491 869
-2 574 936	-2 262 976
204 116	176 007
-8 942 350	11 404 900
2 393 745	6 084 959
0	0
12 338 172	-2 350 399
5 789 567	15 139 460
-90 504	-113 645
9 993 231	7 956 252
0	-1 950 000
-500 024	-11 505 000
4 470 004	10 702 005
13 872 707	5 089 612
407 150	428 100
90 048 967	69 391 795
20 069 424	20 657 172
110 118 391	90 048 967

KONTANTSTRØMANALYSE

Likvider tilført / brukt på virksomheten:

Resultat før skattekostnad
Periodens betalte skatt
+ Ordinære avskrivninger
Tilført årets virksomhet
+/- Endring i debitorer og kreditorer, byggelån
+/- Endring prosjekter / tomter for boligbygging
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter
A = Netto likviditetsendring fra virksomheten

Likvider tilført / brukt på investeringer:

- Netto investeringer i varige driftsmidler
+/- Endringer langsiktige fordringer konsern
+/- Endringer andre langsiktige fordringer
+/- Realisasjon / anskaffelse aksjer i andre selskaper
+/- Endring andre investeringer
B = Netto likviditetsendring fra investeringer

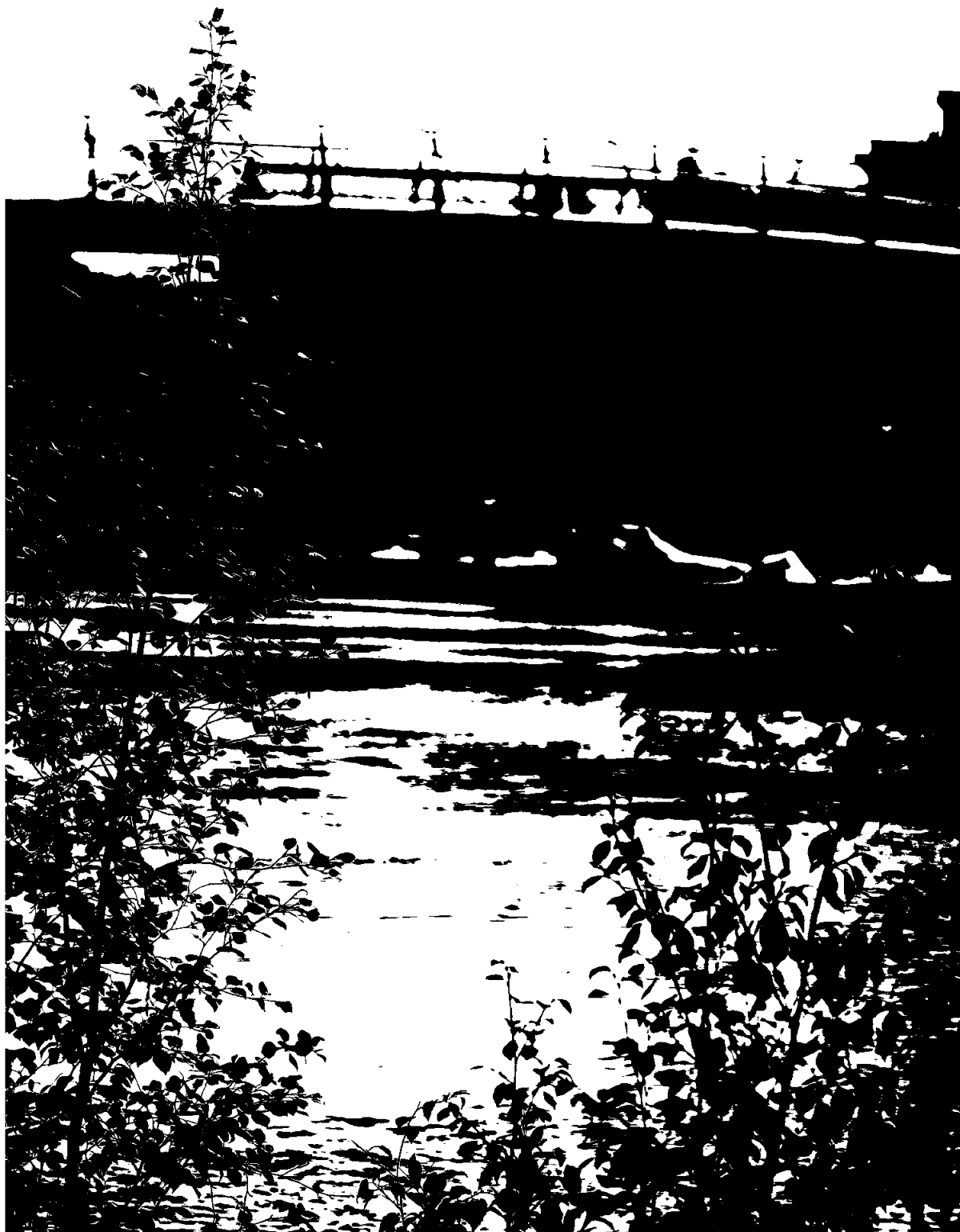
Likvider tilført / brukt på finansiering:

+ Innbetaling av egenkapital
Likviditetsbeholdning pr 01.01.:
A+B+C Netto endring i likvider gjennom året
Likviditetsbeholdning pr 31.12.:

KONSERN

2020	2019
5 608 564	11 726 208
-3 129 664	-2 665 348
1 194 250	1 005 396
3 673 150	10 066 256
-939 166	4 877 001
0	10 000 000
13 180 267	-1 144 776
15 914 250	23 798 481
-696 022	-495 305
-7 140 762	-11 103 117
1 484 976	-7 060 191
-2 108 281	21 069 991
-8 460 089	2 411 379
407 150	428 100
118 545 354	91 907 394
7 861 311	26 637 960
126 406 665	118 545 354







BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Buskerud Boligbyggelag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Nedre Buskerud 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 konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Nedre Buskerud 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 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.



IBDO

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tønsberg, 26. mai 2021

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor



Folk er forskjellige

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

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

Fordi folk er forskjellige.

nbbo

Der folk trives

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