



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Riggert Magnus Selås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av tjenester		22 261 614	20 319 373
Andre inntekter		7 526 176	6 167 427
Sum inntekter		29 787 790	26 486 800
Kostnader			
Personalkostnader m.m	1, 2	19 354 373	17 074 687
Avskrivning på varige driftsmidler	3	182 855	173 796
Kurs og møteutgifter		388 391	509 639
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		9 477	11 823
Drift og vedlikehold kontor		1 074 216	1 074 832
Datakostnader		3 089 073	2 724 473
Telefon, porto, rekvisita etc.		514 512	576 319
Informasjonskostnader, annonser etc.		698 326	819 876
Honorarer		571 159	598 094
Annen driftskostnad		2 009 352	1 800 020
Sum kostnader		27 891 736	25 363 560
Driftsresultat		1 896 054	1 123 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		713 102	800 756
Annen renteinntekt		959 984	525 749
Annen finansinntekt		29 484	33 504
Sum finansinntekter		1 702 570	1 360 009
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			36 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern		498 499	394 354
Annen rentekostnad		2 570	6 032
Sum finanskostnader		501 069	437 321
Netto finans		1 201 501	922 688
Resultat før skattekostnad		3 097 555	2 045 928
Skattekostnad på resultat	4	823 509	582 025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat	7	2 274 046	1 463 903
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 274 045	1 463 903
Totalresultat		2 274 045	1 463 903
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 274 046	1 463 903
Sum overføringer og disponeringer		2 274 046	1 463 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	42 066	7 831
Sum immaterielle eiendeler		42 066	7 831
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	262 665	173 798
Sum varige driftsmidler		262 665	173 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	7 707 204	7 569 982
Investeringer i aksjer og andeler		1 594 813	1 594 813
Sum finansielle anleggsmidler		9 302 016	9 164 794
Sum anleggsmidler		9 606 748	9 346 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 932 232	4 622 607
Fordringer på selskap i samme konsern	6	13 230 620	12 517 143
Andre kortsiktige fordringer		816 024	272 660
Sum fordringer		16 978 876	17 412 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		27 342 112	20 085 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 342 112	20 085 113
Sum omløpsmidler		44 320 987	37 497 523
SUM EIENDELER		53 927 735	46 843 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	2 967 481	2 612 681
Sum innskutt egenkapital		2 967 481	2 612 681
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	28 837 365	26 563 319
Sum opptjent egenkapital		28 837 365	26 563 319
Sum egenkapital		31 804 845	29 176 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 858	517 532
Betalbar skatt	4	819 040	412 270
Skyldig offentlige avgifter		2 715 982	3 004 705
Kortsiktig konserngjeld	6	10 199 085	9 524 660
Annen kortsiktig gjeld		7 302 924	4 208 779
Sum kortsiktig gjeld		22 122 890	17 667 946
Sum gjeld		22 122 890	17 667 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 927 735	46 843 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 719143

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Riggert Magnus Selås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 954 768 465
ARENDALE BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av tjenester		22 261 614	20 319 373
Andre inntekter		7 526 176	6 167 427
Sum inntekter		29 787 790	26 486 800
Kostnader			
Personalkostnader m.m	1, 2	19 354 373	17 074 687
Avskrivning på varige driftsmidler	3	182 855	173 796
Kurs og møteutgifter		388 391	509 639
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		9 477	11 823
Drift og vedlikehold kontor		1 074 216	1 074 832
Datakostnader		3 089 073	2 724 473
Telefon, porto, rekvisita etc.		514 512	576 319
Informasjonskostnader, annonser etc.		698 326	819 876
Honorarer		571 159	598 094
Annen driftskostnad		2 009 352	1 800 020
Sum kostnader		27 891 736	25 363 560
Driftsresultat		1 896 054	1 123 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		713 102	800 756
Annen renteinntekt		959 984	525 749
Annen finansinntekt		29 484	33 504
Sum finansinntekter		1 702 570	1 360 009
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			36 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern		498 499	394 354
Annen rentekostnad		2 570	6 032
Sum finanskostnader		501 069	437 321
Netto finans		1 201 501	922 688
Resultat før skattekostnad		3 097 555	2 045 928
Skattekostnad på resultat	4	823 509	582 025
Årsresultat	7	2 274 046	1 463 903
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 274 045	1 463 903



Totalresultat	2 274 045	1 463 903
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	2 274 046	1 463 903
Sum overføringer og disponeringer	2 274 046	1 463 903



Organisasjonsnr: 954 768 465
ARENDALE BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	42 066	7 831
Sum immaterielle eiendeler		42 066	7 831
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	262 665	173 798
Sum varige driftsmidler		262 665	173 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	6	7 707 204	7 569 982
Investeringer i aksjer og andeler			
		1 594 813	1 594 813
Sum finansielle anleggsmidler		9 302 016	9 164 794
Sum anleggsmidler		9 606 748	9 346 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		2 932 232	4 622 607
Fordringer på selskap i samme konsern			
	6	13 230 620	12 517 143
Andre kortsiktige fordringer			
		816 024	272 660
Sum fordringer		16 978 876	17 412 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			
		27 342 112	20 085 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 342 112	20 085 113
Sum omløpsmidler		44 320 987	37 497 523
SUM EIENDELER		53 927 735	46 843 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital			
	7	2 967 481	2 612 681
Sum innskutt egenkapital		2 967 481	2 612 681



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	28 837 365	26 563 319
Sum opptjent egenkapital		28 837 365	26 563 319
Sum egenkapital		31 804 845	29 176 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 858	517 532
Betalbar skatt	4	819 040	412 270
Skyldig offentlige avgifter		2 715 982	3 004 705
Kortsiktig konserngjeld	6	10 199 085	9 524 660
Annen kortsiktig gjeld		7 302 924	4 208 779
Sum kortsiktig gjeld		22 122 890	17 667 946
Sum gjeld		22 122 890	17 667 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 927 735	46 843 946



Organisasjonsnr: 954 768 465
ARENDALE BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsberetning Årsregnskap 2024



Kuviga Borettslag fikk «ny drakt» i 2024

Året 2024 i tall og bilder.

Nøkkeltall Boligbyggelaget	Enhet	31.12.23	31.12.24
Antall medlemmer	Personer	7889	8384
Nye medlemmer i året	Personer	705	693
Antall juniormedlemmer	Personer	113	146
Antall boliger til forvaltning	Boliger	5171	5513
Antall boligselskaper	Selskaper	247	255
Ferdigstilte nye boliger	Boliger	25	20
Igangsatte boliger	Boliger	20	10
Sum innkrevde fellesutgifter	Mill. kr	283	313
Samlet lånevolum	Mrd. kr	1,2	1,1



Bilde: Sommeravslutning med ansatte, frisbee golf, juni 2024.

Styrets årsberetning 2024



Bilde: Vollene seniorsenter

Formål

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, har kontoradresse i Arendal og bygger og forvalter boliger på Agder.

Nedenfor beskrives virksomhetsområdene kort:

FORVALTNING

Forretningsførsel

Boligbyggelaget forvalter i dag 5513 boliger fordelt på borettslag, garasjelag, sameier og stiftelser. Ca 35 % av boligene er organisert i tilknyttede borettslag.

Arendal Boligbyggelag er et autorisert regnskapsførerkontor og utfører all regnskapsførsel etter Regnskap Norges kvalitetskrav.

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

Rådgivning.

Boligbyggelaget yter også en del tilleggstjenester for boligselskapene i form av økonomisk, merkantil og juridisk rådgivning. Juridisk rådgivning

er en betalt tjeneste. Men i samarbeid med If kan vi tilby 15 timer gratis juridisk rådgivning for de boligselskapene som benytter Totalforsikringen for boligselskaper. Ellers har vi et tett samarbeid med advokatene i Norske Boligbyggelag.

Jusskolen ble lansert i 2024 det ble 4 gjennomført kurskvelder. Boligbyggelagets jurist har tatt for seg problemstillinger som er relevante for styremedlemmer i deres arbeid i boligselskapene.

Forsikring og finansiering

Boligbyggelaget forhandler frem gode felles avtaler for forsikring og finansiering som selskapene nyter godt av. I 2024 fornyet vi en avtalen med 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».

De siste par årene har vi hatt økende rentenivå og betydelig prisvekst på andre varer og tjenester. Dette har skapt økt fokus på budsjettprosessene. 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.

HMS.

I 2024 har det vært stor aktivitet innenfor HMS-arbeidet for boligselskapene. Vi benytter et moderne, nettbasert HMS-system, Arendal HMS, som lagene får tilgang til

digitalt. Erfaringen så langt er positive og stadig flere tar i bruk det nye HMS-systemet. Alle boligselskapene er pålagt å drive et HMS-arbeid. Dette er også et svært viktig arbeid for å gi trygghet for folk og eiendeler. For å understreke viktigheten av dette arbeidet har vi for 2025 innført en rabatt på forretningsførselen for de som benytter Arendal-HMS. Det er også blitt avholdt 7 informasjonsmøter om HMS.

Drift og skadebehandling

Vi har to fast ansatte driftsledere. En stor del av arbeidet er knyttet til faste vedlikeholdsavtaler og vannsjekker som gir reduserte forsikringskostnader. Videre står vi for skadehåndtering for boligselskapene i forbindelse med forsikringskader. Det er behandlet ca 100 forsikringskader i året.



Bilde: Prosjektleder Atle Thomassen, Arendal BBL og styreleder Eirik Myklegård i Strømsbu Terrasse Borettslag har gjennomført prosjekt med fornyelse av terrassene.

Rehabilitering og prosjektledelse

Teknisk avdeling utfører planlegging og oppfølging av flere større rehabiliteringsoppdrag. Dette gjelder store prosjekter på rehabilitering av tak, fasade, vann- og avløpsanlegg, herunder oppgradering av bad. Rehabiliteringsprosjektene bidrar også til redusert energiforbruk og mer bærekraftige løsninger.

Vedlikeholdsplanlegging.

Vedlikeholdsplanlegging er viktig for å ivareta bygninger på en økonomisk god måte. Vi benytter også her et nytt digitalt system som heter Arendal-Vedlikehold. Dette er interaktivt slik at styret kan ajourholde planen i takt med at tiltak gjennomføres. Prosjektleder følger opp planene og de revideres jevnlig.

Sørlandsbolig as

I 2022 stiftet vi selskapet Sørlandsbolig AS med tanke på å kunne utvikle tjenester og eie utleieboliger for et forventet voksende behov for utleieboliger. De økonomiske rammebetingelsene for å bygge eller eie utleieboliger har imidlertid ikke ligget godt nok til rette for å sette i gang bygging foreløpig. Det er derfor ikke foretatt reelle investering i utleieboliger p.t.

NYE BOLIGER

Abbl Boligutvikling AS ble opprettet for å forestå planlegging og utbygging av nye boliger. Selskapet er 100 % eid av boligbyggelaget. Datterselskapene Neskilen Bolig AS og Abbl Bolig AS ble fusjonert inn i Abbl Boligutvikling i 2024. Det er nå bare ett datterselskap, Østregate Utvikling as, som eier tomt i Østregate.

I tillegg kommer tilknyttede selskaper:

- Borgåsen Utvikling AS (50%)
- Nedenes Vekst AS (33%)
- Påskedagsheia Bolig AS (33%)

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

På Tybakktoppen på Tromøy har vi tilgang til flere tomter som blir realisert den nærmeste tiden. Selskapene har også flere andre boligtomter under utvikling, og jobber stadig for å fremskaffe flere tomter og prosjekter.



Bilde: Illustrasjon fra Moy Terrasse, med begge byggetrinn og felleshus som nå er ferdigstilt.

Selskapet Borgåsen Utvikling AS eies 50/50 sammen med OBOS Block Watne og bygger prosjektet Moy Terrasse, på Vik i Grimstad. I 2024 ble de siste 16 av i alt 32 leiligheter i to blokker ferdigstilt. 5 boliger er pt. usolgte. Prosjektet er unikt i regionen med sitt felleshus med selskapslokale, kjøkken, hybel, trimrom og hobbyrom.

Nedenes Vekst og Påskedagsheia Bolig eies sammen med OBOS Block Watne og BRG Bolig as, med 1/3 på hver. På Påskedagsheia er det et stort utbyggingspotensial for eneboliger, rekkehus og leiligheter. I løpet av 2024 ble 4 eneboliger i kjede ferdigstilt og startet bygging på 10 leiligheter.

ORGANISASJON OG MEDLEMMER

Medlemmer og medlemskontakt

Medlemstallet i boligbyggelaget har økt bra over mange år og har nå passert 8384 medlemmer.



Bilde: Gratis medlemskap for juniormedlemmer, dvs. under 18 år.

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.

Flere av våre medlemmer har også benyttet forkjøpsrett på nye boliger.

Vi har videreført samarbeidet med boligbyggelagenes felles selskap, Pivotal, om vårt medlemsprogram. Gjennom dette programmet har våre medlemmer tjent opp over en halv million kroner i bonus, dette er over 25% økning fra tidligere år. Vi vil fortsette det gode arbeidet med fordeler for medlemmer, og boligselskaper.

Informasjon og opplæring

Boligbyggelaget har gitt ut 3 nummer av Bomagasinet i 2024.

Det er avholdt kurs for nye styremedlemmer og julekonferanse i desember 2024. Vi har også benyttet oss av Styreskolen som er et interaktivt opplæringsprogram for å kunne tilby grunnleggende opplæring av tillitsvalgte.

Samarbeid

Arendal Boligbyggelag er tilknyttet Norske Boligbyggelag, NBBL, som er boligbyggelagenes «sterke stemme» når det gjelder næringspolitikk og rammebetingelser for vår virksomhet.

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

Vi samarbeider også med NBBL om Arendalsuka. I 2024 arrangerte vi en hel dag på taket vårt med ulike seminarer, med fokus miljøtiltak, energipriser, bofellesskap og hvordan skaffe nok boliger i lys av rammebetingelser generelt og naturavtalen spesielt. Seminarene ble godt besøkt av tillitsvalgte, ulike samarbeidspartnere og representanter



fra flere boligbyggelag. Det var en god arena for erfaringsutveksling og ny kompetanse.

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.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling for Arendal Boligbyggelag ble holdt på Arendal Kulturhus.

Styret

Styret har hatt 6 møter og behandlet 49 saker. Det er tegnet styreansvarsforsikring.

Administrasjon

Pr. 31.12.24 hadde boligbyggelaget 19 ansatte. Dette tilsvarer 18 årsverk.

Likestilling og miljø.

Styret i boligbyggelaget består av 3 kvinner og 3 menn. I boligbyggelaget jobbet det 8 kvinner og 11 menn pr 31.12.24. Det har vært et sykefravær på ca 7 %, herav 4 % langtidsfravær, blant de ansatte. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

ØKONOMI

Regnskapet er satt opp etter krav for små foretak etter regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd etter skatt på kr 2.276.853,- i Arendal Boligbyggelag. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital. Sum bokført egenkapital utgjorde ved utgangen av året kr 31.807.652,-, hvorav selskapets frie egenkapital utgjorde kr 28.840.172. Det er ikke krav om utarbeidelse av konsernregnskap for Arendal Boligbyggelag. Det vises for øvrig til egne regnskaper for datterselskaper og tilknyttede selskaper.

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

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. 31.12.24 hadde vi 10 boliger under bygging. Vi hadde 5 ferdigstilte, usolgte boliger. Dette gjelder samlet for heleide og deleide selskaper.

FREMTIDSUTSIKTER

Arendal Boligbyggelag har en sterk lokal forankring og ønsker å holde på nærhet til våre kunder. Fremover blir det likevel viktig å fortsette utviklingen av gode digitale løsninger, slik at vi kan tilby konkurransedyktige tjenester og produkter. Våre kunder ønsker fortsatt lokal bistand til faglig rådgivning på drift og vedlikehold av bomiljøene. Utvikling av eksisterende boligmasse med bærekraftige løsninger vil fremover ha økt fokus. Arendal Boligbyggelag ønsker å være et byggende boligbyggelag og har behov for å skaffe innpass i nye tomter og boligprosjekter.

I styret har det over flere år foregått en løpende vurdering om hvordan man møter fremtiden for et mellomstort boligbyggelag med base i Arendal.

Til tross for en svært positiv utvikling i Arendal Boligbyggelag over mange år, så ligger det flere store utfordringer i årene fremover som man må forholde seg til.

De siste årene er det blitt sterkere konkurranse og tydeligere krav om videre utvikling. Større boligbyggelag ønsker å ta markedsposisjoner i vår region, og flere private aktører ser muligheter på våre tjenesteområder.



Det offentlige øker sine krav til internkontroll, dokumentasjon og rapportering. Våre kunder og medlemmer ønsker mer effektive brukervennlige digitale løsninger.

Høsten 2024 ble det derfor innledet samtaler mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Selv om de to boligbyggelagene har noe ulik størrelse, så ser begge styrene de samme utfordringer fremover. De to styrene ønsket derfor å se nærmere på mulighetene for om ett felles boligbyggelag på Agder vil gi bedre muligheter for å sikre gode lokale tjenester og lokalt eierskap i årene fremover.

Det ble nedsatt et forhandlingsutvalg som har jobbet mye med denne saken. Dette resulterte i at den 23.04.25 vedtok i de to styrene å anbefale en fusjon mellom boligbyggelagene. Saken kommer opp i ordinære generalforsamlinger i begge organisasjoner 05.06.25.

I korte trekk er styrenes anbefaling knyttet til tre hovedpunkter.

Større

Felles ressurser, solid økonomi og styrket egenkapital vil gi bedre utviklingsmuligheter og sterkere konkurransekraft. En samlet organisasjon blir en tydeligere og sterkere aktør for hele Agder. Vi blir blant de 10 største boligbyggelagene i Norge, med 27 000 medlemmer og 650 boligselskap til forvaltning. Det nye boligbyggelaget får over 50 ansatte i Arendal og Kristiansand. Ved å samle ressursene får vi en samlet egenkapital på over 150 millioner i konsernet som vil bidra til en solid utviklingskraft og lokal tilstedeværelse for årene fremover.

Bedre

Ett samlet boligbyggelag vil gi medlemmene forkjøpsrett på boliger i hele Agder og i øvrige deler av landet gjennom storbysamarbeidet og «felles forkjøpsrett». Ett samlet fagmiljø gir økt kapasitet til utvikling av bedre produkter og tjenester. Vi får mulighet for deltakelse i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder - til glede for våre medlemmer. Sammen får vi flere fagressurser og mer spisskompetanse. Dette gir bedre grunnlag for innovasjon og nytenkning, og rom for økt grad av digitalisering og brukervennlige løsninger. Sammen får vi mer kapasitet til risikostyring og kvalitetskontroll, og effektiv intern drift. Sammen får vi en tydeligere rolle som en fremtidsrettet aktør i regionen.

Fortsatt lokale

En fusjon vil trygge arbeidsplasser og sikre lokalt tilgjengelig kompetanse på fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Begge organisasjoner har kompetente og serviceinnstilte ansatte, med lang og god kjennskap til kunder og lokalmarkedet. Vi skal sammen bygge et felles boligbyggelag med lokalt eierskap og tilstedeværelse.

Styret vil sterkt anbefale at generalforsamlingen stemmer for en fusjon mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Med ett felles boligbyggelag på Agder vil vi sammen sikre gode lokale tjenester og lokale arbeidsplasser i mange år fremover.

TAKK

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



Arendal, 05.05.2024

Styret i Arendal Boligbyggelag:

Jon Duus, styreleder

Per Olav Nærestad, nestleder

Inger Mari Sørvig, styremedlem

Sissel Andersen, styremedlem

Bodil Haugen, styremedlem

Bjørn Magne Hansen, ansattes
representant

Per Selås, daglig leder



STYRET

Styreleder: Jon Duus, Kirkeveien 172, 4817 His (2023)
Nestleder: Per Olav Nærestad, Tollef Omholts vei 13, 4818 Færvik (2024)
Styremedlem: Sissel Andersen, Tollmo 21, 3740 Skien (2024)
Styremedlem: Bodil Philfeldt Haugen, Veslekroken 4A, 4846 Arendal (2024)
Styremedlem: Inger Mari Sørvig, Kystveien 24, 4841 Arendal (2023)
Styremedlem: Bjørn Magne Hansen, Lona Austre Moland, 4843 Arendal
(Ansattes representant - valgt i 2023)

Varamedlemmer:

1. Harald Worren, Kystveien 117, 4842 Arendal
2. Lise Neset, Mariåsen 1 C, 4839 Arendal

Per Erik Hansen, Skoleveien 15, 4810 Eydehavn (Vara ansatte.valgt i 2023)

VALGKOMITE:

Medlem: Egil Normann Olsen, Vestre Strømsbuvei 13, 4839 Arendal
Medlem: Geir Lind, Bratthenget 2B, 4846 Arendal
Medlem: Olaug Kåsa, Furuliveien 10, 4878 Grimstad

REVISJON:

PWC as
v/ Torbjørn Aarli

ADMINISTRASJONEN:

(Pr. 31.12.24)
Per Selås, daglig leder
Bjørn Magne Hansen, teknisk leder
Jan Audun Bråtlund Andersen, prosjektleder
Atle Thomassen, prosjektleder
Tor Georg Skjølsvik, driftsleder boligservice
Sigbjørn Kristiansen, driftsleder boligservice
Talleiv Midtgarden, HMS-rådgiver
Carl Vidar Egeland, avdelingsleder, aut. regnskapsfører
Ellen Grestad, forvaltningskonsulent
Lise Bakke Upsahl, Markeds- og kommunikasjonsansvarlig
Katarina Ullaland Folkestad, kunderådgiver - Kam
Thomas Noddeland, kunderådgiver - Kam
Linda Finsrud, aut. regnskapsfører
Berit Fjærbu, Økonomimedarbeider (80 %)
Per Erik Hansen, aut. regnskapsfører
Anne Maren Fidje Fjærbu, aut. regnskapsfører
Kirsti Marie Løkstad Gundersen, Økonomimedarbeider
Kaja Dullerud Stig, Økonomimedarbeider
Eirik Mo, jurist



Resultatregnskap			
Arendal Boligbyggelag			
Driftsinntekter	Note	2024	2023
Salg av tjenester		22 261 614	20 319 373
Andre inntekter		7 526 176	6 167 427
Sum driftsinntekter		<u>29 787 790</u>	<u>26 486 800</u>
Driftskostnader			
Personalkostnader m.m	1, 2	19 354 373	17 074 687
Avskrivning på varige driftsmidler	3	182 855	173 796
Kurs og møteutgifter		388 391	509 639
Utgifter i forbindelse med salg leiligheter		9 477	11 823
Drift og vedlikehold kontor		1 074 216	1 074 832
Datakostnader		3 089 073	2 724 473
Telefon, porto, rekvisita etc.		514 512	576 319
Informasjonskostnader, annonser etc.		698 326	819 876
Honorarer		571 159	598 094
Annen driftskostnad		2 009 352	1 800 020
Sum driftskostnader		<u>27 891 736</u>	<u>25 363 560</u>
Driftsresultat		<u>1 896 054</u>	<u>1 123 240</u>
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		713 102	800 756
Renteinntekt		959 984	525 749
Annen finansinntekt		29 484	33 504
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	36 935
Rentekostnad til foretak i samme konsern		498 499	394 354
Rentekostnad		2 570	6 032
Resultat av finansposter		<u>1 201 501</u>	<u>922 688</u>
Resultat før skattekostnad		3 097 555	2 045 928
Skattekostnad på resultat	4	820 702	582 025
Årsresultat	7	<u>2 276 853</u>	<u>1 463 903</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 276 853	1 463 903
Sum overføringer		<u>2 276 853</u>	<u>1 463 903</u>



Balanse			
Arendal Boligbyggelag			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	42 066	7 831
Sum immaterielle eiendeler		<u>42 066</u>	<u>7 831</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	262 665	173 798
Sum varige driftsmidler		<u>262 665</u>	<u>173 798</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	7 707 204	7 569 982
Investeringer i aksjer og andeler		1 594 813	1 594 813
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 302 016</u>	<u>9 164 794</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 606 748</u>	<u>9 346 424</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 932 232	4 622 607
Fordringer på selskap i samme konsern	6	13 230 620	12 517 143
Andre kortsiktige fordringer		816 024	272 660
Sum fordringer		<u>16 978 876</u>	<u>17 412 410</u>
Bankinnskudd		27 342 112	20 085 113
Sum omløpsmidler		<u>44 320 987</u>	<u>37 497 523</u>
Sum eiendeler		<u>53 927 735</u>	<u>46 843 946</u>



Balanse			
Arendal Boligbyggelag			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	<u>2 967 481</u>	<u>2 612 681</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>2 967 481</u>	<u>2 612 681</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	<u>28 840 172</u>	<u>26 563 319</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>28 840 172</u>	<u>26 563 319</u>
Sum egenkapital		<u>31 807 652</u>	<u>29 176 000</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 858	517 532
Betalbar skatt	4	816 233	412 270
Skyldig offentlige avgifter		2 715 982	3 004 705
Annen kortsiktig gjeld konsern	6	10 199 085	9 524 660
Annen kortsiktig gjeld		7 302 924	4 208 779
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 120 083</u>	<u>17 667 946</u>
Sum gjeld		<u>22 120 083</u>	<u>17 667 946</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>53 927 735</u>	<u>46 843 946</u>
Arendal, 05.05.2025			
Styret i Arendal Boligbyggelag			
<u>Jon Andreas Duus</u> Styreleder	<u>Inger Mari Hansen Sørvig</u> Styremedlem	<u>Per Olav Nærestad</u> Nestleder	<u>Bjørn Magne Hansen</u> Styremedlem
<u>Bodil Pihlfeldt Haugen</u> Styremedlem	<u>Sissel Merete Andersen</u> Styremedlem	<u>Per Riggert Magnus Selås</u> Daglig leder	
Arendal Boligbyggelag			Side 4



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

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.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres. Pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordning for selskapets ansatte balanseføres ikke. Forpliktelser eller pensjonsmidler knyttet til kollektiv forsikret pensjonsordning balanseføres ikke.

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 er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	15 082 587	12 715 710
Arbeidsgiveravgift	2 569 736	2 190 560
Pensjonskostnader	1 071 430	1 692 428
Andre lønnsrelaterte ytelser	630 621	475 989
Sum	19 354 374	17 074 687

Sysselsatte årsverk	18	16
---------------------	----	----

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Pensjoner

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.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets ansatte har i tillegg en tariffestet avtalefestet førtidspensjonsordning (usikret ordning).

Selskapets ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år. Forpliktelsen i følge ordningen er ikke regnskapsført som gjeld. Ordningen omfatter alle ansatte.

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Maskiner	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 251 656	1 251 656
Tilgang	271 722	271 722
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 523 378	1 523 378
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	-1 260 714	-1 260 714
Balansført verdi 31.12.2024	262 664	262 664

Årets avskrivninger	182 855	182 855
---------------------	---------	---------

Økonomisk levetid	5år
Avskrivningsplan	Lineært



Note 4 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2024	2023
Midlertidige forskjeller		
Varige Driftsmidler	-137 416	-30 853
Fordringer	-250 000	-250 000
Gevinst- og tapskonto	196 206	245 257
Grunnlag for utsatt skatt	-191 210	-35 596
Utsatt skatt	-42 066	-7 831
Utsatt skatt i balansen	-42 066	-7 831
Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt	854 937	412 270
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-34 235	169 755
Skattekostnad	820 702	582 025
Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Beregnet betalbar skatt	709 211	281 511
Skatteeffekt på konsernbidrag	-38 704	0
Formuesskatt	145 726	130 759
Betalbar skatt	816 233	412 270

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Avgitte garantier	2 860 000	62 860 000
Sum	2 860 000	62 860 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i datterselskaper	2024	2023
Varige driftsmidler	262 665	173 798
Kundefordringer	2 932 232	4 622 607
Andre fordringer	14 046 644	12 789 803
Sum	17 241 541	17 586 208



Note 6 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel
Datterselskap:		
ABBL Boligutvikling AS	Arendal	100 %
Sørlandsbolig AS	Arendal	100 %

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	2 612 681	26 563 319	29 176 000
Årets resultat	0	2 276 853	2 276 853
Tilgang andeler (medlemmer)	354 800	0	354 800
Egenkapital 31.12.2024	2 967 481	28 840 172	31 807 652



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Bjørn Magne	BANKID	2025-05-13 17:12
Haugen, Bodil Pihfeldt	BANKID	2025-05-10 07:46
Nærestad, Per Olav	BANKID	2025-05-08 12:48
Duus, Jon Andreas	BANKID	2025-05-08 13:50
Sørvig, Inger Mari Hansen	BANKID	2025-05-08 12:56
Selås, Per Riggert Magnus	BANKID	2025-05-08 13:16
Andersen, Sissel Merete	BANKID	2025-05-14 19:44

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.



Til generalforsamlingen i Arendal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arendal Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor