

ABBL

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG



Årsrapport 2023

Om Asker og Bærum Boligbyggelag

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) er et andelslag eid av medlemmene med hovedformål å skaffe boliger til medlemmene gjennom å utvikle, oppføre, formidle og forvalte boliger i Asker, Bærum og et naturlig omland. ABBL har vært medlemsdrevet siden 1945 og året 2023 var ABBL sitt 78 driftsår.

Vår visjon er å bidra til at Asker og Bærum er et godt sted å bo, gjennom å tilby bærekraftige og gode boligløsninger for alle.

ABBL skal være toneangivende innen by- og samfunnsutvikling i sitt nedslagsfelt, og en faglig tung samarbeidspartner for kommunen og samfunnslivet. ABBL ser sitt samfunnsansvar og ønsker å være en foretrukket partner for boligsosial nyvinning.

ABBL skal oppfylle boligdrømmer og gi verdi gjennom lønnsom vekst. Vi skal skape merverdi for medlemmene og bidra til variert boligbygging.

Året som har gått

ABBL har historisk hatt varierte resultater, der selskapet har vært avhengig av prosjektinntekter, salg av nye boliger, for å kunne oppnå et positivt resultat. Høsten 2022 ble det igangsatt et omfattende omstillingsarbeid hvor målsetningen var økt synlighet, modernisering og ikke minst å levere positive resultater uten prosjektinntekter fra byggevirkksomheten. Omstillingen har krevd betydelig innsats fra alle ansatte.

ABBL har i 2023 vært mer synlige, innarbeidet bedre digitale løsninger og effektivisert driften. Det er med stolthet vi for året 2023 kan vise til et positivt årsresultat. ABBL vil, med det arbeidet som er nedlagt det siste året, ha gode forutsetninger for å skape merverdi for medlemmene i årene som kommer.



Samfunnsansvar og bærekraft

Som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har ABBL et særskilt samfunnsansvar til å påvirke eget lokalmiljø i positiv retning. ABBLs strategiske mål er å være en boligbygger med et sterkt sosialt engasjement, som spiller på lag med andre aktører for å løse fremtidens samfunnsutfordringer.

For å gå foran som et godt eksempel skal ABBL gjøre egen drift mer bærekraftig, samt påvirke kunder og samarbeidspartnere til å ta bærekraftige valg, med fokus på ansvarlig drift, forbruk og produksjon i henhold til bærekraftsmål nummer 12 *Ansvarlig forbruk og produksjon*.



Som boligbygger og samfunnsutvikler skal ABBL ha et bevisst fokus på å utvikle boliger og lokalsamfunn som tar hensyn til klima og miljø, som tilrettelegger for god helse og livskvalitet hos beboerne, og som er økonomisk bærekraftige, i tråd med FNs bærekraftsmål 11 *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Det er viktig for ABBL å kunne tilby sine medlemmer og Asker og Bærums befolkning et bredt tilbud av boliger og boformer, avhengig av hvor man befinner seg i livet.

Ansatte og arbeidsmiljø

Boligbyggelaget har 42 ansatte. Av disse er 26 menn og 16 kvinner. Ledergruppen består av 2 kvinner og 2 menn. Styret har i perioden hatt 3 kvinner og 4 menn.

Det har ikke inntruffet skader eller ulykker forbundet med arbeidsmiljøet.

ABBL skal være en inkluderende arbeidsplass. Retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering er innarbeidet i boligbyggelagets personalpolitikk.

ABBL setter høye mål og ønsker å ha positiv innflytelse på livene vi berører. Samarbeid, åpenhet og rom for mangfold er viktige faktorer i vår arbeidskultur.

I ABBL utvikles arbeidsmiljøet i nært samarbeid mellom ledere og medarbeidere. Et godt og inkluderende arbeidsmiljø påvirker hele selskapet positivt.

Det gjennomføres jevnlig møter med ansatte valgte representanter/AMU.

Det arbeides strukturert med risikovurdering og HMS handlingsplaner for å redusere sykefraværet.

Midlertidige ansettelser benyttes kun ved permisjoner eller korte prosjekter og deltid benyttes kun i de tilfeller ansatte selv ønsker en lavere stillingsprosent. Utlysning av stillinger og roller skjer også internt, for å sikre at alle har mulighet for å melde sin interesse.

Økonomi

ABBL har forbedret resultatet sitt betraktelig i forhold til fjoråret. Det er gjennomført flere kostnadsreducerende tiltak slik at vi har fått redusert både personalkostnader og andre driftskostnader betydelig. Dette har vært utfordrende, men selskapet er kommet styrket gjennom denne omstillingen. I 2022 hadde vi enkelte engangskostnader knyttet til IT-drift som vi har unngått i 2023.

Omsetningen i selskapet er økt med 1,3 MNOK til 61 MNOK. Resultatregnskapet viser et overskudd før skatt på 4,1 MNOK, mot et underskudd på 9,9 MNOK forrige år. Det er en forbedring på 14 MNOK.

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Egenkapitalen beløper seg til 76,9 MNOK og egenkapitalandelen er 85 %. ABBL har ingen langsiktig gjeld. ABBL har ingen usolgte boliger i nye boligprosjekter.

ABBL har ingen prosjektinntekter i 2023 utover et utbytte på 0,6 MNOK fra et tidligere prosjekt. Historisk sett har ABBL sine resultater variert kraftig avhengig av om man har hatt prosjektinntekter fra boligbygging eller ikke. ABBL har nå som tydelig målsetning at driften uavhengig av prosjektinntektene skal gå med overskudd. Styret anbefaler at årets overskudd overføres til annen egenkapital.



Virksomhetsområdene

Medlem

Medlemsmassen

Ved årets utgang hadde ABBL totalt 18 489 medlemmer, hvorav ca. 21% under 30 år. Medlemmene våre viser en høy lojalitet og god tilfredshet. (kilde: *Medlemsundersøkelse 2023*)

I 2023 har vi fortsatt arbeidet med fornyelse, digitalisering og innsikt som vi startet året før. Vi har i perioden lansert

Vipps-betaling på medlemskap, gjennomført medlemsundersøkelse og produsert nytt materiell, både digitalt og papir. Gjennom dette arbeidet, og i samspill med nye boligprosjekter som forventes å nå markedet de nærmeste årene, har vi nå lagt et godt grunnlag for å jobbe aktivt med medlemsrekrutteringen i tiden som kommer. Vi har derfor en målsetting om å øke medlemsmassen fremover.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene våre. Gjennom medlemskapet bygger man seg opp ansiennitet og har forkjøpsrett på ca. 2000 boliger i Asker og Bærum.

I tillegg tilbys nye boligprosjekter til medlemmer etter ansiennitet og til fast pris. ABBL tilbyr boliger som dekker alle livsfaser.

Medlemsfordeler

Utover forkjøpsretten tilbyr vi en rekke gode medlemsavtaler som gir fordeler på blant annet banktjenester, hos lokale butikker, kafeer, arrangementer, kulturtilbud med mer. Vi har hatt økt fokus på å utvide tilbudet gjennom året og har lansert 10 nye fordeler i 2023.

Medlemskommunikasjon

Medlemsmagasinet, ABBL-nytt, nettsiden abbl.no, samt «Min side» og medlemsapp er de viktigste kommunikasjonskanalene mellom ABBL og medlemmene.

ABBL-nytt har et normalopplag på 27 000 og hadde 3 utgivelser i løpet av 2023. En av disse ble fulldistribuert i Asker og Bærum i et opplag på nærmere 100 000. Gjennom medlemsundersøkelsen fikk vi gode tilbakemeldinger på magasinet og det er mange medlemmer som leser det. Artikler og annet innhold fra bladet tilpasses også digitale flater og publiseres på abbl.no og i sosiale medier.

Digital kommunikasjon via abbl.no, sosiale medier og nyhetsbrev per e-post har vi jobbet med å spisse gjennom hele 2023. På slutten av året fikk vi på plass

ny plattform for nyhetsbrev per e-post. I tillegg har vi møtt medlemmene våre gjennom tilstedeværelse på utvalgte lokale arrangementer i løpet av året. For eksempel Tofte-dagen og Sætre dagene.



Vi har gjennomført økonomikurs for unge i samarbeid med Sparebanken Øst. Kurset ble meget godt mottatt og vi vil videreføre dette med kurs for eldre i kommende år.

ABBL Eiendomsmegling

ABBL Eiendomsmegling hadde som mange andre meglerforetak en lavere omsetning enn tidligere år. Boligmarkedet i 2023 var preget av hyppige renteøkninger og kraftig prisvekst i samfunnet. Det ga seg utslag i færre boligsalg og gjennomsnittlig tid for å selge en bolig økte. De fleste forventer at rentetoppen er nådd, og vi tror aktiviteten vil ta seg opp i årene fremover.

Boligprosjekter under arbeid

ABBL ønsker å tilby medlemmene sine boliger av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. Boligene skal hovedsakelig tilbys i Asker og Bærum med tilhørende randsoner.

ABBL er oppmerksom på behovet for nye boformer og vil fremover fortsette å jobbe med innovasjon og utvikling innen nye boformer, både internt i egen

organisasjon, men også i samarbeid med myndigheter og frivilligheten. ABBL er som regel med i hele verdikjeden når et prosjekt skal utvikles. Vi er derfor med på å legge premissene for hvordan prosjektet skal utformes, og hvorledes det skal driftes og forvaltes når det er ferdigstilt. Figuren nedenfor viser kjerneområder vi skal ha fokus på når et boligprosjekt utvikles.



ABBLs fokusområder ved boligutvikling.



Atelierhagen

Atelierhagen er et samarbeidsprosjekt mellom ABBL (50%) og Backe Prosjekt AS (50%). Atelierhagen i Asker ligger i en vakker, vestvendt skråning med utsikt utover Bondivannet. Boligområdet har umiddelbar tilknytning til Bondivann stasjon via en gangbro.

Atelierhagen vil bestå av 117 leiligheter fordelt over 9 bygg. Prosjektet har en stor variasjon i boligsammensetning. Dette vil bidra til et bredt boligtilbud til flere grupper, samt kommunale boliger og prisreduserte ungdomsboliger.

I tilknytning til de nye boligene vil det bli utviklet en kunst- og naturpark. I tillegg til å være en kulturarena vil dette kunstnertunet være en møteplass for beboere i Atelierhagen, nærmiljøet og allmenheten.

Det forventes at planforslaget blir 2. gangsbehandlet før sommeren 2024, med planlagt innsendelse av rammesøknad i 4.kvartal. Estimert salgsstart er 1. kvartal 2025.



Atelierhagen i Asker.

Elnes Søndre

Elnes Søndre er et samarbeidsprosjekt mellom ABBL (33%), Backe Prosjekt AS

(33%) og Løvenskiold Eiendom AS (33%). Prosjektet vil bestå av ca. 230 boliger fordelt på leilighetsbygg i småhusskala, familievennlige rekkehus og rimelige leiligheter forbeholdt unge under 35 år.



Elnes Søndre i Asker.

Det legges stor vekt på å skape stimulerende fellesarealer og uterom med god kontakt mellom boligene, uteområdene og naturen.

Det forventes at reguleringsforslaget vil bli lagt frem for 2. gangsbehandling med innsigelse fra Akershus Fylkeskommune vedr. bussfremkommelighet i løpet av 3. kvartal 2024.

Øvre Båstad Gård

Øvre Båstad Gård i Asker er et samarbeidsprosjekt mellom ABBL (50%) og Backe Prosjekt AS (50%). Prosjektet er lokalisert med flott utsikt over Leangbukta, og vil bestå av 69 enheter fordelt på 3 lavblokker, 4 flermannsboliger og 14 familievennlige rekkehus.

Prosjektet tilbyr kort vei til offentlig kommunikasjon, flotte turmuligheter og ikke minst, kort avstand til Asker

sentrum. Her skal det bli godt å bo for både unge, barnefamilier og for eldre som ønsker å flytte fra sin enebolig til en enklere hverdag.



Øvre Båstad Gård i Asker.

Det forventes at planforslaget blir 1. gangsbehandlet 2. kvartal 2024, med vedtatt regulering 1. kvartal 2025. Estimert salgsstart 3. kvartal 2025.

Gullhellinga

Gullhellinga er et prosjekt i regi av Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker. Prosjektet har rammetillatelse for 33 ungdomsboliger. Betydelig økte byggekostnader medførte at prosjektet dessverre ble utsatt i 2022.

ABBL har en pågående prosess for å se på alternativer for å få realisert prosjektet.

Silurveien

Silurveien er et samarbeidsprosjekt mellom ABBL (30%) og Backe Prosjekt AS (70%). Prosjektet er sentralt beliggende på Ullern og vil bestå av ca. 150 nye leiligheter med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, gode turmuligheter og familievennlige uteområder. Flere leiligheter vil få

fantastisk panoramautsikt utover Oslofjorden.

Det jobbes mot innsendelse av planforslag sommer 2024 med forventet 1. gangs behandling 4. kvartal 2024, og vedtatt reguleringsplan høst/vinter 2025. Estimert salgsstart 2. kvartal 2026.

Akkvisisjon

Det har vært fokus på akkvisisjon av mindre prosjekter som kan igangsettes raskt. Bakgrunn for dette er at de fleste prosjektene ABBL har til utvikling først legges ut for salg til medlemmene fra 2025 og utover. Flere interessante prosjekter har vært vurdert uten at man har vunnet frem i forhandlinger med grunneiere/selgere. Det har også vært gjennomført flere møter med potensielle samarbeidspartnere. Det har vært flere spennende muligheter i markedet, men disse har vært for store for ABBL som har begrensede finansielle muligheter i budrunder.



Silurveien i Oslo.

Det siste året har vært preget av stor usikkerhet grunnet høye byggekostnader og høye rentekostnader som gjør det vanskelig å få til tilfredsstillende kalkyler.

Boligforvaltning

ABBL tilbyr et komplett forvaltningsprodukt, som utover basis forretningsførsel også inneholder inkassotjenester, teknisk- og juridisk bistand. Forvaltningshonoraret inkluderer i tillegg honorar til revisor.

Som en del av den tekniske forvaltningen blir det utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan, slik at boligselskapene står bedre rustet til å planlegge og ivareta den enkeltes boligformue. I de tilfellene det er behov for mye vedlikehold lages det også en finansieringsplan. Den viser hvordan styret kan håndtere vedlikeholdet finansielt. ABBL inkluderer langt flere forvaltningstjenester i sine avtaler enn

sammenlignbare aktører i markedet. Det gjør det langt enklere å være styremedlem i selskapene. Det vektlegges å utvikle framtidsrettede digitale tjenester. ABBL tilbyr en portal med gode tekniske løsninger, som gjør styrearbeidet enkelt. Deler av portalen kan også benyttes av beboerne.

Det har alltid vært sterk konkurranse innen forvaltning av boligselskaper i Asker og Bærum. Konkurransen er nå blitt ytterligere skjerpet med nye aktører i markedet. Andre forvaltere tilbyr mindre innhold i sine forvaltningspakker, som medfører at de kan gå lavere i pris. Derfor tilbyr ABBL nå en mindre og rimeligere forvaltningspakke som ikke inkluderer juridiske og tekniske tjenester.

Boligselskap	Antall selskap	Antall boliger m.m.
Borettslag, boligaksjeselskap	30	2 464
Boligsameier	210	11 267
Annet (AS, huseierforeninger, stiftelser m.m.)	33	2 445
Sum totalt	273	16 176

Boliger til forvaltning per 31.12.2023.

Samarbeid med andre boligbyggelag

ABBL har et godt samarbeid med andre boligbyggelag, med det formål å utvikle bedre tjenester, til glede for våre kunder og medlemmer.

ABBL har i samarbeid med andre boligforvaltere etablert Boligbanken. Det er kun våre forvaltnings kunder som kan benytte Boligbanken. Den har spesialisert seg på de tjenestene våre

forvaltnings kunder etterspør. Banken er en kostnads effektive bank, som med førere at Boligbanken er svært konkurransedyktig. Banken ble etablert for å gi våre boligselskaper stabile gode bankløsninger til konkurransemessige betingelser. Banken har levert positive resultater fra sitt første driftsår. Utbytte fra Bolig Banken benyttes til å utvikle og forbedre ABBLs tjenesteområder.

Tillitsvalgte i 2023/2024

Tillitsvalgte i Asker og Bærum Boligbyggelag etter valg på ordinær generalforsamling 14. juni 2023, og suppleringsvalg for ansattes representanter i styret 03.11.23.

STYRET

Navn

Ketil Tveter Salvesen
 Kristine Alcocer-Lind
 Jon Norvald Evensen
 Gry Sørensen
 Tom-Erik Støa
 Karianne Svalund Bergseng
 Stian Nyblin-Austgulen

Posisjon

Styreleder
 Nestleder
 Styremedlem
 Styremedlem
 Styremedlem
 Styremedlem, valgt av ansatte
 Styremedlem, valgt av ansatte

Varamedlemmer til styret:

Wenche Marie Valdal
 Jan-André Fossby-Andersen
 Anne Marie Nesse Knudsen

Posisjon

Vararepresentant
 Vararepresentant, valgt av ansatte
 Vararepresentant, valgt av ansatte

REPRESENTANTSKAPET

Navn

Rolv Guddal
 Elisabeth Grimstad
 Wenche Mjaaseth
 Alf Petter Maaseide
 Kristine Bratvold Solberg
 Karen Elisabeth Barlaup
 Stein Sandved Bønkan

Posisjon

Leder
 Nestleder
 Medlem
 Medlem
 Medlem
 Medlem
 Medlem

Vararmedlemmer til representantskapet:

Pernille Dørstad

Posisjon

Vararepresentant

VALGKOMITÉ

Navn

Christian Haaseth
 Øyvind Andersen
 Elisabeth Grimstad

Posisjon

Valgt av styret

Varamedlemmer til valgkomitéen:

Sonja Helén Haraldsen
 Stian Nyblin-Austgulen

Valgt av styret

Revisor

KPMG AS v/statsautorisert revisor
Svein Wiig.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 ordinære styremøter. Det har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Varamedlemmer til styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

ABBL de neste årene

ABBL skal fortsette å fokusere på utvikling av organisasjonen ved å styrke nybygging, forvaltning og medlemstjenester. Videre vil vi jobbe for en fortsatt god økonomisk drift der sirkulærøkonomi og



bærekraftige løsninger skal stå høyt på agendaen. ABBL er opptatt av god dialog og et godt samarbeid med medlemmene sine. Vi vil også ha fokus på å være en tydelig og synlig pådriver for bærekraftig boligutviklingen i vår region.

Sandvika, 24. april 2024

Resultatregnskap

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER			
Medlemskontingent		6 249 844	6 050 726
Andre driftsinntekter	1	54 700 126	53 619 647
Sum inntekter		60 949 970	59 670 372
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	2	41 545 386	45 344 974
Prosjektkostnader		6 360	0
Avskrivninger	3	357 475	367 823
Andre driftskostnader	4	18 882 264	23 991 002
Sum driftskostnader		60 791 485	69 703 799
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		158 485	-10 033 426
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Finansinntekter	5	5 262 388	669 834
Finanskostnader	6	1 349 652	547 541
Netto finansposter		3 912 736	122 294
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		4 071 221	-9 911 133
Skattekostnad	7	579 484	-2 278 192
RESULTAT		3 491 737	-7 632 941
Overføring annen egenkapital		3 491 737	-7 632 941
Sum disponert		3 491 737	-7 632 941

Balanse

EIENDELER	NOTE	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og prosjekter under utførelse	8	537 586	537 586
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	3	500 788	464 181
Sum varige driftsmidler		1 038 374	1 001 767
Finansielle anleggsmidler			
Ansvarlige lån prosjekter	9	9 338 624	8 303 712
Investering i aksjer og andeler	10	61 113 165	53 522 381
Netto pensjonsmidler	2	1 007 151	1 446 496
Sum finansielle anleggsmidler		71 458 940	63 272 589
Sum anleggsmidler		72 497 314	64 274 356
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser kontingent/forvaltningshonorar		493 152	647 410
Kundefordringer		593 488	1 496 117
Kundefordringer eiendomsmegling	11	1 065 068	1 400 893
Fordring prosjekter	12	0	5 085 000
Andre fordringer		1 302 265	486 024
Sum fordringer		3 453 973	9 115 444
Bankinnskudd	13	14 131 716	14 631 004
Sum omløpsmidler		17 585 689	23 746 449
Sum eiendeler		90 083 003	88 020 804

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	5 544 000	5 559 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	71 312 349	67 820 612
Sum egenkapital		76 856 349	73 380 212
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	472 590	179 882
Sum avsetning for forpliktelser		472 590	179 882
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 410 860	2 001 525
Betalbar skatt	7	188 972	-529 487
Skyldige offentlige avgifter		2 545 723	2 492 344
Gjeld til datterselskap		292 303	292 303
Forskuttering klienter eiendomsmegling		-1 821	10 179
Annen kortsiktig gjeld		8 318 026	10 193 846
Sum kortsiktig gjeld		12 754 064	14 460 710
Sum gjeld		13 226 654	14 640 592
Sum egenkapital og gjeld		90 083 003	88 020 804

Sandvika, 24. april 2024

I STYRET FOR ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

Ketil T. Salvesen	Gry Sørensen	Kristine Alcocer-Lind	Jon N. Evensen
Tom-Erik Støa	Karianne S. Bergseng	Stian Nyblin-Austgulen	Kristin Kongsrud adm. dir.

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering av poster i regnskapet

Eiendeler som tilbakebetales innen ett år er omløpsmidler. Andre eiendeler er anleggsmidler. Tilsvarende prinsipper er benyttet for gjeldsposter. Langsiktige fordringer har forfall senere enn ett år.

Vurderingsprinsipper

Debitorer og andre kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for forventede tap. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt

Inntektsført kontingent er den kontingent som er påløpt i regnskapsåret, med fradrag av utestående pr 31.12. Forvaltningshonorar og inntekter ved salg av andelsleiligheter inntektsføres i det år arbeidet er utført.

12,5% av utfakturert forvaltningshonorar vedr regnskapsåret, periodiseres til påfølgende år da årsoppgjør utføres. Etterfølgende arbeid, relatert til innbetalt honorar, er periodisert i regnskapet. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiften kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de er påløpt.

Pensjoner

ABBL gikk pr 01.07.15 over fra ytelsesplan til innsk.pensjonsordning for alle ansatte under 67 år. Opplysn. følger NRS nr 6.

Byggeprosjekter i egenregi

Utviklingskostnader for planlagte byggeprosjekter aktiveres i balansen fortløpende, og kostnadsføres dersom prosjektet ikke gjennomføres.

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på det tidspunktet kunde overtar leiligheten justert for fullføringsgrad for prosjektet som helhet. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiften kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de er påløpt.

Byggeprosjekter i single purpose selskaper og andre investeringer

ABBL benytter kostmetoden både for tilknyttede selskap (defineres som investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse), og ved mindre investeringer. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. Det er kun mottatte utdelinger som resultatføres som inntekt. Vanligvis er det begrenset til utbytte og eventuell gevinst ved salg.

Endring av prinsipp knyttet til investeringer i aksjer og andeler

ABBL har i 2023 endret prinsipp for vurdering av investering i aksjer og andeler i tilknyttede selskap. Vi har gått fra egenkapitalmetoden til kostmetoden. Endringen medfører at tidligere års aktiverte resultatandeler er inntektsført under finansinntekter i 2023. Endringen gjelder for selskap hvor ABBL har en eierandel på 20-50%.

Investeringer i aksjer og andeler

Selskapet har investert i aksjer i andre selskaper. Investeringene er vurdert til kostprismetoden, og er bokført til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. Pr 31 desember 2023 er det gjennomført vurderinger for om det er behov for nedskriving av investeringene. Vurderingene er gjort på grunnlag av en helhetsvurdering av de enkelte investeringene og de forhold som påvirker verdien av disse.

Vurderingen er gjort på grunnlag av en forsiktig og nøktern tilnærming til

Noter

verdsettelsen av investeringene, og tar hensyn til usikkerhet knyttet til fremtidige inntjeningssevner og merkedsforhold. Ved behov for nedskrivning av investeringene bokføres dette som finanskostnad og reduksjon av investering. Investeringene er presentert i balansen til kostpris, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle urealiserte gevinster eller tap. Ihht regnskapslovens krav til små foretak.

Skatt

Skatt beregnes på grunnlag av årets resultat hensyntatt midlertidige forskjeller og netto

formue. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel er bare medtatt i den grad det anses som sannsynlig at man vil få utnyttet fordelene i fremtiden.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Note 1

Andre driftsinntekter	2023	2022
Gebyrer og honorarer	7 860 180	8 112 326
ABBL Eiendomsmegling	5 636 844	6 865 580
Forretningsmessig forvaltning	35 054 244	32 844 122
Opprydning inkassovirksomhet	-84 493	-57 761
Rådgivning vedr. nybygg/rehab	4 772 508	4 641 190
Andre inntekter	1 460 843	1 214 189
	54 700 126	53 619 647

Note 2

Personalkostnader og netto pensjonsmidler	2023	2022
Lønn og feriepenger , - ref sykepenges	32 073 889	35 058 322
Arbeidsgiveravgift	5 254 549	5 502 558
* Styre- og representantskapshonorar	320 201	959 200
Pensjonskostnader	3 132 990	2 586 842
Personalforsikring	477 539	463 337
Personalutvikling, andre ytelser	286 218	774 715
	41 545 386	45 344 974

* Styre- og repr.honorar - i 2023 er avsetning på kr 569.599 tilbakeført.

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2023: 42

Noter

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. ABBLs pensjonsordning oppfyller kravene i denne lov. Selskapets tidligere ytelsesordning ble 01.07.15 endret til en innskuddsordning for alle ansatte, med unntak av pensjonistene.

Årets pensjonskostnad består av innskuddsordning kr 1.988.669, AFP/Sliterordn kr 573.709 samt kr 570.612 vedr gammel ytelsesordning iflg aktuarberegning. Nedenfor følger oppstilling over årets pensjonskostnad i tilknytning til opptjening for pensjonister:

Pensjonskostnad v/ytelsesplan	2023	2022
	Sikre ytelser	Sikre ytelser
Rentekostnad av pensjonsforpliktelser	15 164	14 474
Avkastning på pensjonsmidler	573 957	-4 494
Netto pensjonskostnad	589 121	9 980

Avstemming av pensjonsordningens finansierte status mot beløp i balansen:

	2023	2022
	Sikre ytelser	Sikre ytelser
Opptjente pensjonsforpliktelser	-6 320 084	-6 739 770
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	6 300 000	6 900 000
Ikke resultatført aktuarielt tap(gev)	1 027 235	1 286 266
Netto pensjonsmidler/-forpliktelser	1 007 151	1 446 496

Økonomiske forutsetninger	2023	2022
Diskonteringsrente	3,1%	3%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,8%	4,7%
Forventet lønnsregulering	3,5%	3,5%
Forventet pensjonsøkning	1,8%	1,5%
Forventet G-regulering	3,25%	3,25%

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. Dødelighetstariff K2013BE er tatt inn i forpliktelsen.

Noter

Note 3

Varige driftsmidler, - driftsløsøre, inventar	Inventar	Datautstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.23	2 476 821	1 418 335	3 895 156
Tilgang 2023	360 838	33 244	394 082
Avgang / nedskrivning 2023	-1 419 219	-745 368	-2 164 586
Anskaffelseskost 31.12.23	1 418 441	706 211	2 124 652
Akkumulert avskrivning	-1 033 907	-589 956	-1 623 863
Balanseført verdi 31.12.23	384 533	116 255	500 788
Årets avskrivning	-164 000	-193 476	-357 475
Økonomisk levetid	5 år	3 år	

ABBL benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Avskrivningsplanen er satt ut fra en vurdering av levetid for de ulike driftsmidlene basert på erfaring.

Note 4

Andre driftskostnader	2023	2022
Kontorlokaler	4 092 644	5 028 334
IT - kostnader	5 419 231	8 266 532
Markedsføring	2 628 292	2 510 327
Markedspakker/oppgjør ABE	1 589 555	2 263 480
Andre driftskostnader	5 152 542	5 922 330
	18 882 264	23 991 002

Leieavtale kontorlokaler, Kinoveien 3a, Sandvika

Løpende avtale til 31.12.28 med opsjon på ytterligere 5 år. Leieavtalen omfatter 1.250 kvm fordelt over 3 etasjer. Avtalen inkluderer 14 parkeringsplasser i kjeller.

Note 5

Finansinntekter	2023	2022
Resultatandeler tidligere år – prinsippendring (spesifisert i note 10)	2 698 784	0
Renteinntekter bankinnskudd	631 190	352 413
Renteinntekter ansvarlig lån	534 912	309 590
Utbytte aksjer	1 397 502	7 832
	5 262 388	669 834

Noter

Note 6

Finanskostnader	2023	2022
Andel resultat i tilknyttede selskap	0	436 090
Rentekostnader	64 497	50 360
Bankgebyrer	79 286	61 091
Nedskrivning opsjon, lån og aksjer	1 205 869	0
	1 349 652	547 541

Note 7

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Skatt	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt	292 708	-2 325 931
Skatt på formue	188 972	47 740
*Korrigert skatt fra 2022	97 804	0
Årets totale skattekostnad	579 484	-2 278 191

*Mottok deltakeroppgave etter avleggelse av regnskap 2022.

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	4 071 221	-9 911 133
Permanente forskjeller	-2 740 729	-661 281
Endring midlertidige tidsforskjeller	2 246 405	1 723 670
Skattepliktig inntekt	3 576 897	-8 848 744

Utnyttelse av fremførbart underskudd -3 576 897

Grunnlag betalbar skatt	0	-8 848 744
--------------------------------	----------	-------------------

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Skatt på årets resultat	0	0
Andre endringer	188 972	47 740
*Skatt til gode, for mye betalt 2022	0	-577 227
Betalbar skatt i balansen	188 972	-529 487

Beregning av effektiv inntektsskatt:

Resultat før skatt	4 071 221	-9 911 133
Beregnet skatt av resultat før skatt	895 669	-2 180 449
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-602 960	-145 482
Effekt av andre poster	188 972	47 740
Sum	481 681	-2 278 191

Noter

Skatteeffekt av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

*Merknad til betalbar skatt i 2022:

Skatteetaten har etter dialog med ABBL redusert tidligere ilagt skatt med kr 577.227.

Beløpet står som en fordring 31.12.22, men er innbetalt til ABBL i januar i 2023.

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-404 087	-326 259	-77 828
Kundefordringer	-100 000	-100 000	0
Saldo på gevinst- og tapskonto	6 916 919	8 646 151	-1 729 232
Pensjonsmidler	1 007 151	1 446 496	-439 345
Andre midlertidige forskjeller	0	0	0
Sum	7 419 983	9 666 388	-2 246 405
Akkumulert underskudd til fremføring	-5 271 847	-8 848 743	3 576 896
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt			
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	2 148 136	817 645	1 330 491
Utsatt skatt / skattefordel	472 590	179 882	

Note 8

Tomter og prosjektutvikling:	2023	2022
Nadderudvn 113	311 064	311 064
Lommedalsveien 281	226 522	226 522
	537 586	537 586

Note 9

Ansvarlige lån prosjekter	2023	2022
Elnes Utbygging AS	9 338 624	8 303 712
	9 338 624	8 303 712

Låneavtaler foreligger:

Elnes Utbygging AS: 3 mnd NIBOR + 2%, med virkning fra 01.01.15. Renter påløpt 2023 er tillagt lånet pr 31.12.

Noter

Note 10

Investering i aksjer og andeler

ABBL har i 2023 endret prinsipp for vurdering av aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet - fra egenkapitalmetoden til kostmetoden. Endringen medfører at tidligere års aktiverte resultatandeler er inntektsført i 2023. Bokført verdi på investeringene er justert tilsvarende. Endringen gjelder kun for selskap hvor ABBL har en eierandel på 20-50%. I tabellen under fremkommer endringene for de aktuelle selskap i egen kolonne.

	Antall		Pålydende	Bokført	Endret med	Endring	Bokført
	aksjer	Eierandel	pr. aksje	verdi	res.andeler	investering	verdi
				01.01.23	tidligere år	2023	31.12.23
Bondistranda Utvikling AS	5	50 %	10 000	539 080	-489 080		50 000
Elnes Utbygging AS	1 000	33,33%	1 000	227 321	800 059		1 027 380
Silurveien Utvikling AS	300	30%	210	8 133 190	131 810	4 056 000	12 321 000
Kunstnerlia Utvikling AS	500	50%	280	21 794 410	1 450 513	1 375 000	24 619 923
Øvre Båstad Gård AS	50	50%	1 600	2 508 048	611 952	2 000 000	5 120 000
Solligården Bolig DA		20%	2 799 021	2 605 492	193 529	-1 400 000	1 399 021
Aksjer Vårt Sandvika AS	8	1,6%	1 000	8 000			8 000
BBL Datakompetanse AS	25 000	0,87%	1	25 000			25 000
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 A-aksje	6,25 %	10 000	10 000			10 000
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 B-aksje	6,25 %	490 000	490 000			490 000
BoligBanken ASA	309 091	6%	33,33	15 737 840			15 737 840
Boligfaktura AS	50	50%	300	15 000			15 000
Markalleen Utbygg. AS							
(avviklet)	0	0,00 %		39 000		-39 000	0
Opsjon Styret.com (tapsført)				1 100 000		-1 100 000	0
*ABBL Eiendomsmegling AS	1	100%	350 000	290 000			290 000
				53 522 381	2 698 783	4 892 000	61 113 164

*Det er ingen drift i ABBL Eiendomsmegling AS, og det er derfor ikke utarbeidet konsernregnskap.

Note 11

Klientmidler og klientansvar

I tilknytning til eiendomsmeglervirksomheten har ABBL pr. 31.12.23

innestående på klientkonto i bank **10 666 195**

Tilhørende klientansvar utgjør **10 672 575**

Differanse skyldes feilposterings. Korrigert i 2024.

Noter

Note 12

Fordring prosjekter	2023	2022
*Peab Eiendomsutvikling AS (NEH)	0	4 500 000
**Backe Prosjekt AS - Silurveien Utvikling AS	0	210 000
**Backe Prosjekt AS - Kunstnerlia Utvikling AS	0	375 000
	0	5 085 000

* I 2023 mottok vi restoppgjør for prosjekt "Nye Egne Hjem"

**Gjelder investeringer i angitte selskap. Kapitalregistrering ble først gjort i Br.reg i 2023.

Midlertidig ført som fordring i 2022.

Note 13

Bankinnskudd / bundne midler	2023	2022
Bankinnskudd	14 131 716	14 631 004
Herav bundne midler:		
Skattetrekkskonto ABBL	1 348 503	1 700 890
Skattetrekksmidler forvaltningsklienter	800 470	604 773
Depositum kontorlokaler	1 125 089	1 125 089
	3 274 062	3 430 753

Midler plassert for borettslag og boligsameier

Som en del av forvaltningsvirksomheten, plasseres midler for terminvis innbetaling av skatt på egen skattetrekkskonto.

Pr. 31.12.23 var det totalt plassert kr. **800 470**

Garantiansvar / kausjonsansvar

Handelsbanken – Selvskyldnerkausjon pålydende kr. 3.333.333,- for Elnes Utbygging AS.

DnB – Garantiansvar pålydende kr. 2.167.938,- for Victoriagården Kontor AS.

DnB – Garantiansvar pålydende kr. 1.000.000,- vedr skattetrekk klienter.

Noter

Note 14

Andelskapital og annen egenkapital

Andelskapital:

Medlemsantall / andelskapital pr 31.12.23	18 480	5 544 000
---	--------	-----------

Bevegelse opptjent egenkapitalen i 2023:	Andelskapital	Annen EK	SUM
Kapital 01.01.23	5 559 600	67 820 612	73 380 212
Årets netto tilgang/nedgang	-15 600	0	-15 600
Årets resultat	0	3 491 737	3 491 737
Kapital 31.12.23	5 544 000	71 312 349	76 856 349

List of Signatures

Page 1/1

Årsregnskap ABBL 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Støa, Tom-Erik	BANKID	2024-04-27 14:34 GMT+02
Alcocer-Lind, Kristine	BANKID	2024-04-26 14:28 GMT+02
Nyblin-Austgulen, Stian	BANKID	2024-04-26 12:11 GMT+02
Svalund, Karianne	BANKID	2024-04-26 10:54 GMT+02
Evensen, Jon Norvald	BANKID	2024-04-26 10:46 GMT+02
Sørensen, Gry	BANKID	2024-05-06 12:37 GMT+02
Kongsrud,Kristin Birch-Aune	BANKID	2024-04-30 08:50 GMT+02
Salvesen, Ketil Tveter	BANKID	2024-04-29 08:36 GMT+02



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

External reference: 5AE94CC6AA784E86A6D738D77C95760D



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asker og Bærum Boligbyggelag BA som består av balanse per 31. desember 2023, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Støttet av revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnes	Molde	Trondheim
Årstad	Hamar	Sandnessjøen	Tysse
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullensaker
Bodø	Kjevik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Steinkjer	



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 14. mai 2024

KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 84.208.xxxxxx

2024-05-14 14:08:29 UTC



Penneo Dokumentnr: VEXWU-UTG7B-Q3PH8-S47WF-LEBNZ-NMKNF

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>