



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

INNKALLING TIL BOLIGBYGGELAGETS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Delegerte innkalles til ordinær generalforsamling

onsdag 12. juni 2024, kl. 18:00

ABBL, Kantine

Adresse: Kinoveien 3 A, Sandvika

Vedlagt følger dagsorden og regnskap for 2023.

Bærum, 31. mai 2024

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Styret



Dagsorden

1. Konstituering	3
1.1 Valg av møteleder	3
1.2 Valg av protokollfører	3
1.3 Registering av stemmeberettigede	3
1.4 Valg av en til å medundertegne protokollen	3
1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden	3
2. Årsrapport fra styret	3
3. Årsregnskap for 2023 og anvendelse av overskudd	3
4. Endring av retningslinjer og vedtekter - forslag fra styret	3
4.1 Endring av «Retningslinjer for tildeling av bolig»	3
4.1.1 Innledning	3
4.1.2 Forslag til endringer	4
4.2 Endring av vedtektenes pkt. 7.6	7
4.2.1 Innledning	7
4.2.2 Forslag til endringer	7
5. Sammenslåing av representantskap og valgkomité – forslag fra valgkomitéen	9
5.1 Innledning	9
5.2 Forslag til nytt punkt 6 i vedtektene	10
5.3 Endring av vedtektenes pkt. 7.4	11
6. Eventuell godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor	12
6.1 Godtgjørelse til revisor	12
6.2 Fastsettelse av honorar til styret	12
6.3 Godtgjørelse til representantskapet	12
6.4 Godtgjørelse til valgkomitéen	13
7. Valg	13
7.1 Valg av styret	13
7.2 Valg av representantskap og valgkomité	14
7.2.1 Ved vedtatt sammenslåing av representantskap og valgkomité	14
7.2.2 Ved nedstemt sammenslåing av representantskap og valgkomité	15
Vedlegg	16
Adgangstegn	17

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsrapport fra styret

Det vises til vedlegg 1.

Styrets innstilling til vedtak:
Årsrapporten tas til orientering.

3. Årsregnskap for 2023 og anvendelse av overskudd

Årsregnskapet viser et årsresultat på 3 491 737 kroner. Det vises til vedlegg 2.

Styrets innstilling til vedtak:
Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Overskuddet på 3 491 737 kroner overføres til annen egenkapital.

4. Endring av retningslinjer og vedtekter - forslag fra styret

4.1 Endring av «Retningslinjer for tildeling av bolig»

4.1.1 Innledning

Det ble vedtatt nye retningslinjer for tildeling av boliger på fjorårets generalforsamling. I ettertid har vi sett vi behov for presiseringer av enkelte forhold. Det gjelder først og fremst avklaring av intern forkjøpsrett for brukte boliger i tilknyttede borettslag.

Det foreslås å fjerne poengsystem i forbindelse med intern forkjøpsrett for brukte boliger i tilknyttede borettslag. Dette var en endring man hadde til hensikt å gjennomføre på generalforsamlingen i 2023, men ved en inkurie ble det ikke nevnt at man skulle beholde poeng for botid i borettslaget og fjerne øvrig poenggivende forkjøpsrettskriterier.

Etter nevnte endring vil man ved tildeling av bolig kun legge vekt på ansiennitet som kriterium for forkjøpsrett – først ansiennitet internt i borettslaget, og deretter ansiennitet i boligbyggelaget dersom den interne ansienniteten skulle være lik.

I neste punkt fremkommer ønskede endringer mer detaljert.

4.1.2 Forslag til endringer

Forslag til endringer er markert i rødt.

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV BOLIG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. juni 2023

1. TEGNING AV MEDLEMSKAP I BOLIGBYGGELAGET

Digitalt medlemskort kan lastes ned når medlemsavgift er betalt, og andelseieren er registrert i andelsbok. Medlemsnummer gis fortløpende, avhengig av tidspunktet for tegning. Et medlemsnummer som utgår på grunn av dødsfall, skyldig kontingent, utelukkelse eller på annen måte, besettes ikke på nytt.

Tegningsdato danner grunnlag for ansienniteten i laget. Dette gjelder ikke for andeler hvor ansiennitetsdato er endret på grunn av fraflytting med ny ansiennitet før 15.08.2005 eller ved oppløsning av borettslag før 15.08.2005.

2. EIERBOLIGER

2.1 Nye boliger

Når et nytt boligprosjekt utlyses for tildeling, kunngjøres det på abbl.no og eventuelt i «ABBL Nytt». Alle medlemmer i boligbyggelaget er søknadsberettiget, hvis ikke annet er fastsatt av styret.

Boligene fordeles etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget. Medlemmer med boretts tilknyttet andel i borettslaget, må ved tildeling av ny bolig etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget, stille sin andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige medlemmene av boligbyggelaget.

2.2 Brukte boliger

Eierboliger hvor ABBL har betinget seg forkjøpsrett på vegne av medlemmene, fordeles etter ansiennitetsdato blant medlemmene. Utlysning skal skje på ABBLs hjemmeside.

2.3 Ansiennitetsregler

Ved tildeling av ny eller brukt eierbolig, gis medlemmet nytt medlemsnummer og ny ansiennitet, med virkning fra den dato tildeling fant sted.

3. BOLIGER I TILKNYTTETE BORETTSLAG

3.1 Nye boliger

Når et nytt boligprosjekt utlyses for tildeling, kunngjøres det på abbl.no, og eventuelt i «ABBL Nytt». Alle medlemmer i boligbyggelaget er søknadsberettiget, dersom ikke annet er fastsatt av styret. Boligene fordeles etter ansiennitetsdato i boligbyggelaget.

Medlemmer med borett tilknyttet andelen i borettslag tilknyttet boligbyggelaget må, ved tildeling av ny bolig, stille sin andel med tilknyttet bolig i borettslaget til disposisjon for de øvrige medlemmene av boligbyggelaget.

~~Boligen som stilles til disposisjon, skal utlyses for salg gjennom boligbyggelaget.~~

3.2 Brukte boliger

Når en andel i et tilknyttet borettslag overdras, har de øvrige andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett. Unntatt fra denne regel er overdragelser til nærstående og enkelte andre, jfr. Borettslagsloven § 4-12.

Følgende kan overta en andel i borettslag uten at det utløser prøving av forkjøpsrett:

- Andelseierens ektefelle
- Andelseierens og ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje
- Andelseierens fosterbarn som står i samme stilling som livsarving
- Andelseierens søsken
- Andelseierens husstandsmedlemmer de siste to år

Ifølge sameieloven, utløses heller ikke vedtektsfestet forkjøpsrett når den ene sameieren overfører sin andel til den andre. Det er da en forutsetning at alle sameierne på forhånd må være registrert som sameiere.

Når en bolig i et tilknyttet borettslag overføres uten prøving av forkjøpsrett, må medlemskapet som er knyttet til boligen overføres samtidig. Unntaket er hvis den som skal overta boligen har et medlemskap med bedre ansiennitet enn den som skal overføre boligen.

Hvis medlemskapet ikke blir overført samtidig med boligen, og den som overtar ikke har bedre ansiennitet, vil opprinnelig eiers ansiennitet bli slettet.

Forkjøpsretten utløses fra det tidspunkt det er inngått bindende avtale om at andelen skal overføres til ny eier.

Avklaring av forkjøpsretten

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

1) Fastprisavklaring

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue - dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. **Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside.**

2) Forhåndsavklaring

Selger varsler borettslaget om at andelen **kan** skifte eier. Utlysningen skjer da parallelt med at boligen legges ut for salg og

budrunde gjennomføres. Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside.

Når pris og vilkår for overdragelse er endelig fastsatt, ved at det foreligger et akseptert bud, har borettslaget, på vegne av de forkjøpsrettsberettigede, en frist på 5 - fem - hverdager, med å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommet frem til ABBL minimum 15 dager, men maksimalt 3 måneder før salgsmeldingen.

Med hverdager menes alle dager unntatt søndager og andre helligdager, lørdager, 1. og 17. mai.

Dersom flere forkjøpsrettsberettigede melder seg innen den angitte frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, fordeles boligen etter ansiennitet. ~~Ved lik ansiennitet foretas det loddtrekning.~~

1. Intern forkjøpsrett ~~etter poengsystem~~

~~Betid i borettslaget — 1 poeng pr. kalenderår~~

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran.

Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

2. Ekstern forkjøpsrett - blant øvrige medlemmer av boligbyggelaget

Dersom ingen andelseiere i borettslaget benytter sin interne forkjøpsrett, fordeles boligen etter ansiennitetsdato blant de øvrige medlemmene av boligbyggelaget. **Utlysningen skal finne sted på ABBLs hjemmeside. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato, går den med lavest medlemsnummer i ABBL foran.**

3.3 Medlemskap med boretts tilknyttet andelen

Ved erverv av ny eller brukt andel i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, vil medlemskapet i boligbyggelaget, som utløste retten til erverv av andelen i borettslaget, ikke kunne overdras, uten at andelen i borettslaget overdras samtidig.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslag til endring av «Retningslinjer for tildeling av bolig» godkjennes som innstilt.

4.2 Endring av vedtektenes pkt. 7.6

4.2.1 Innledning

Det foreslås å endre vedtektenes punkt 7.6 *Delegerte* som omhandler valg av delegerte til generalforsamlingen. Dagens ordlyd ble utformet før 1980.

ABBL ønsker at vedtektene skal være mer i tråd med dem man finner i andre boligbyggelag, samt sikre at ordlyden er i samsvar med Boligbyggelagsloven.

I forslaget har vi fjernet valg av delegerte fra boligselskaper som ikke er tilknyttede. Forutsatt at selskapet er medlem av ABBL, som de aller fleste er, vil de fortsatt kunne stille på generalforsamlingen dersom de velges på delegertmøte.

Etter endringen vil forholdstallet mellom valg av delegerte fra tilknyttede borettslag, og øvrige andelseiere være mer likt og iht. Boligbyggelagsloven.

Under neste punkt finner man først nåværende bestemmelse og deretter forslag ny bestemmelse slik at man enkelt kan se detaljert endringene som foreslås.

4.2.2 Forslag til endringer

Bestemmelsen i nåværende vedtekter fra 2023 har følgende ordlyd:

7.6 Delegerte

Andelseierne er representert på generalforsamlingen ved delegerte.

Alle andelseiere som er delegerte, og som har tegnet andel før siste årsskifte, har rett til å delta i avstemning i generalforsamlingen.

Hver andelseier har en stemme, uansett hvor mange andeler andelseieren representerer.

Delegerte kan ikke møte ved fullmektig, men hver av de delegerte kan ta med en rådgiver og kan gi talerett til rådgiveren.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder neste valg.

De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- 1. Andelseiere i tilknyttede borettslag, velger på ordinær generalforsamling i borettslaget en delegert med vararepresentant for hvert fylte 100-talls andelseiere i borettslaget, slik at det velges minst en delegert med vararepresentant fra hvert borettslag.*
- 2. Boligselskaper hvor boligbyggelaget er forretningsfører og boligselskapet er andelseier i boligbyggelaget, velger på sin ordinære generalforsamling/årsmøte en delegert med vararepresentant.*
- 3. Øvrige andelseiere, som ikke har boret tilknyttet andelen, velger en delegert med vara-representant for hver fylte 100-talls*

andelseier, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte.

Boligbyggelagets revisor foretar loddtrekning av kandidater til andelseiermøte for valg av delegerte fra de andelseiere som ikke er tildelt bolig gjennom laget.

Boligbyggelagets styre innkaller ved kunngjøring, med varsel på minst 8, høyst 20 dager, disse andelseierne til møte, hvor valg av delegerte blir foretatt.

Bestemmelsen i vedtektene foreslås endret til:

7.6 Delegerte

Andelseierne er representert på generalforsamlingen ved delegerte.

De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- 1. Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget.*
- 2. Øvrige andelseiere velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere, regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte.*

Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkallingen skjer ved kunngjøring på ABBL sine nettsider, i ABBL-nytt eller på annen egnet måte, og med minst åtte dagers varsel.

*Kun andelseiere som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte.
Hver andelseier har maksimalt en stemme.*

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

Delegerte kan ikke møte ved fullmektig, men hver av de delegerte kan ta med en rådgiver og kan gi talerett til rådgiveren.

Styrets innstilling til vedtak:

Endring av vedtektene godkjennes som innstilt.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

5. Sammenslåing av representantskap og valgkomité – forslag fra valgkomitéen

5.1 Innledning

Det ble på generalforsamlingen i ABBL i juni 2023 vedtatt en omfattende revisjon og oppdatering av boligbyggelagets vedtekter. I den forbindelse ble det også foreslått at representantskapet i ABBL skulle legges ned som del av omstruktureringen i boligbyggelaget og arbeidet med å redusere boligbyggelagets kostnader. Forslaget krevde 2/3 flertall (37 stemmer). Forslaget falt med 35 stemmer for og 20 stemmer mot.

Per i dag består representantskapet i ABBL av 7 faste medlemmer og 2 varamedlemmer, mens valgkomiteen består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Bestemmelsene står i henholdsvis vedtektene punkt 6 og punkt 8 og har følgende ordlyd:

«6. Representantskapet

6.1 Representantskapets sammensetning

Boligbyggelaget skal ha et representantskap som består av syv faste medlemmer med to varamedlemmer.

Representantskapet velges av generalforsamlingen. Funksjonstiden for medlemmer av representantskapet er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Representantskapets medlemmer skal velges både fra andelseiere som ikke er tildelt bolig gjennom laget og andelseiere med bolig i tilknyttede borettslag.

Representantskapets medlemmer og varamedlemmer skal være andelseiere i boligbyggelaget.

Representantskapet velger blant sine medlemmer en ordfører. Ordfører velges for ett år.

6.2 Representantskapets oppgaver

Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål blir fremmet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.»

«8. VALGKOMITE

Generalforsamlingen velger en valgkomite

Til å forberede valg av tillitsvalgte på neste års generalforsamling, skal det nedsettes en valgkomité på tre medlemmer og to varamedlemmer.

Ett av medlemmene med varamedlem oppnevnes av styret. Resten av komitéen velges av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomitéen.

Valgkomitéens valgte medlemmer og deres varamedlemmer skal velges både fra andelseiere som ikke er tildelt bolig gjennom laget og andelseiere med bolig i tilknyttede borettslag.»

Av alle boligbyggelagene i Norge er det i dag kun OBOS, USBL og ABBL som har et representantskap. De to førstnevnte boligbyggelagene er vesentlig større enn ABBL både i omsetning, antall medlemmer og antall forvaltede boligselskaper. OBOS har over 500.000 medlemmer og forvalter over 5.000 boligselskaper, USBL har over 117.000 medlemmer og forvalter 1.700 boligselskaper. Tilsvarende tall for ABBL er i overkant av 18.500 medlemmer og under 300 forvaltede boligselskaper.

Basert på dette, og på praktisk erfaring med representantskapets rolle og arbeid, er det valgkomiteen oppfatning at antallet medlemmer i representantskapet bør reduseres fra 7 til 5 medlemmer. Det skal fortsatt være 2 varamedlemmer. Representantskapet vil fortsatt bestå av et tilstrekkelig antall personer til å kunne ivareta sin rolle og funksjon. Det foreslås samtidig at valgkomiteen slås sammen med representantskapet, da valgkomiteen og flertallet av medlemmene i representantskapet er av den oppfatning at dette vil være en bedre utnyttelse av både kunnskap og ressurser.

Representantskapets medlemmer har god kjennskap til styrets arbeid og til styremedlemmenes kompetanse, og vil dermed ha et godt grunnlag for å kunne foreslå kandidater til styret med den kunnskap og erfaring som representantskapet mener at styret bør inneha. Det er derfor ikke behov for en egen separat valgkomite i tillegg.

USBL har allerede slått sammen disse to organene, og reguleringen i deres vedtekter er benyttet som utgangspunkt for forslaget til endringer i ABBL sine vedtekter.

Forslaget fra valgkomiteen som også støttes av flertallet i representantskapet er altså at vedtektene punkt 6 om representantskapet endres og erstattes med en felles bestemmelse om valgkomite og representantskap, og at nåværende punkt 8 om valgkomite fjernes.

5.2 Forslag til nytt punkt 6 i vedtektene

«6. Valgkomité og representantskapet

6.1 Valgkomité og representantskapet

- (1) *Valgkomité og representantskapet skal ha leder og fire medlemmer som velges blant lagets medlemmer. I tillegg skal representantskapet ha to varamedlemmer.*
- (2) *Generalforsamlingen velger Valgkomité og representantskap. Ett av medlemmene oppnevnes av styret. Resten av komitéen velges av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomitéen. Funksjonstiden for dem som velges til Valgkomité og representantskapet er to år. Styremedlem, daglig leder og revisor kan ikke være medlem i Valgkomité og representantskapet.*

6.2 Valgkomité og representantskapets oppgaver

- (1) *Valgkomité og representantskapet innstiller overfor generalforsamlingen på valg av styrets leder og styremedlemmer. Videre innstiller Valgkomité og representantskapet på valg av leder og medlemmer til Valgkomité og representantskapet som skal bestå både av medlemmer*

som ikke er tildelt bolig gjennom laget og medlemmer med bolig i tilknyttede borettslag. Et medlem av Valgkomité og representantskapet kan ikke velges mer enn 4 ganger sammenhengende.

Valgkomité og representantskapet skal forberede valg av delegerte til generalforsamlingen for ikke-boende medlemmer i samsvar med pkt. 7.6.

(2) Valgkomité og representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Valgkomité og representantskapet skal avgi uttalelse om årsoppgjøret før det fremlegges for generalforsamlingen.»

(3) Valgkomité og representantskapet skal foreslå godtgjørelse til styret og valgkomité/representantskap.

Forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 6 om representantskapet endres som foreslått og vedtektene punkt 8 om valgkomite fjernes.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

5.3 Endring av vedtektenes pkt. 7.4

Under forutsetning av at forslaget til endring i vedtektene punkt 6 ovenfor vedtas, vil det også være nødvendig å endre punkt 7.4 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling* i vedtektene om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Dagens vedtekter har følgende ordlyd i punkt 7.4:

«7.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Godtgjørelse til styret, representantskap og valgkomité, samt godtgjørelse til revisor.
5. Valg av medlemmer til styret og representantskap.
6. Valg av revisor.
7. Valg av valgkomité.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.»

Det foreslås at underpunkt 4 endres for å gjenspeile at man har slått sammen valgkomite og representantskapet, underpunkt 5 endres ved at medlemmer til valgkomite og representantskap gjøres her samtidig med valg av medlemmer til styret, og underpunkt 7 om valg til valgkomite fjernes.

Punkt 7.4 vil etter endring få følgende ordlyd:

«7.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. *Konstituering.*
2. *Årsrapport fra styret.*
3. *Årsregnskap.*
4. *Godtgjørelse til styret, valgkomité og representantskap, samt godtgjørelse til revisor.*
5. *Valg av medlemmer til styret og til valgkomite og representantskap.*
6. *Valg av revisor.*
7. *Andre saker som er nevnt i innkallingen.»*

Forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 7.4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling endres som foreslått.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

6. Eventuell godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor

6.1 Godtgjørelse til revisor

Det er utbetalt totalt 749 136 til KPMG for arbeid knyttet til boligbyggelaget. Herav er kr 471 136 knyttet til ordinær revisjon, mens resterende er knyttet til annen bistand.

Styrets innstilling til vedtak:

Revisor godtgjøres etter regning.

6.2 Fastsettelse av honorar til styret

Innstilling fra representantskapet.

Styret	2022 - 2023		Innstilling 2023 - 2024	
	Fast honorar	Honorar per møte	Fast honorar	Honorar per møte
Leder	150 000	1 200	160 000	-
Medlem	44 000	1 200	50 000	-
Vara	-	1 200	-	1 500

Fast honorar avkortes ved mindre enn 70% oppmøte. Avkortning ved deltakelse på under 70 % oppmøte, skal skje prosentvis regnet mot totalt antall styremøter gjennomført i perioden.

Representantskapets innstilling til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

6.3 Godtgjørelse til representantskapet

Innstilling fra representantskapet.

Representantskapet	2022-2023		Innstilling 2023-2024	
	Fast honorar	Honorar per møte	Fast honorar	Honorar per møte
Leder	33 000	1 200	33 000	-
Medlem	4 500	1 200	11 000	-
Vara	-	1 200	-	1 500

Representantskapets innstilling til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

6.4 Godtgjørelse til valgkomitéen

Innstilling fra representantskapet.

Valgkomitéen	2022-2023		Innstilling 2023-2024	
	Fast honorar	Honorar per møte	Fast honorar	Honorar per møte
Leder	11 000	1 200	20 000	-
Medlem	-	1 200	-	1 500
Vara	-	1 200	-	1 500

Representantskapets innstilling til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

7. Valg

7.1 Valg av styret

Det vises til vedlegg 4 for valgkomitéens redegjørelse for innstilling til nytt styre, samt CV og presentasjon av nye innstilte styremedlemmer.

Valgkomitéen innstiller følgende utskiftninger i styret:

<i>Sittende styremedlemmer</i>	Sittet siden	Innstilling <i>Nye medlemmer</i>	Velges for
Ketil Salvesen <i>Styreleder</i>	2019, styreleder fra 2020	Håkon Wibstad <i>Styreleder</i>	2 år
Tom-Erik Støa	2020	Jon Kristian Abel <i>Ny</i>	2 år
Kristine Alcocer-Lind	2022	Kristine Alcocer-Lind <i>Gjenvalg</i>	2 år
Gry Sørensen	2022	Gry Sørensen <i>Gjenvalg</i>	2 år
Jon Norvald Evensen	2023	<i>Ikke på valg</i>	-
Varamedlem			
Wenche Valldal	2019	Wenche Valldal <i>Gjenvalg</i>	1 år

Innstilling til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

7.2 Valg av representantskap og valgkomité

Dagens representanter i representantskap:

Navn	Posisjon representantskap	Boende	Sittet siden	Status
Rolv Guddal	Leder representantskap		2023	Ikke på valg
Elisabeth Grimstad	Nestleder		2023	Ikke på valg
Karen Elisabeth Barlaup	Medlem		2023	Ikke på valg
Wenche Mjaaseth	Medlem	Ramstad Brl	2020	På valg
Alf Petter Maaseide	Medlem		2020	På valg
Kristine Bratvold Solberg	Medlem	Hoslemarka Brl	2022	På valg
Stein Sandved Bønkan	Medlem		2021	På valg
Vararmedlem:				
Pernille Dørstad	Vararepresentant		2023	På valg

Dagens representanter i valgkomité:

Navn	Posisjon valgkomité	Boende	Sittet siden	Status
Elisabeth Grimstad	Leder valgkomité <i>Oppnevnt av styret</i>		2023	På valg
Christian Haaseth	Medlem		2023	På valg
Øyvind Andersen	Medlem		2020	På valg
Varamedlemmer:				
Sonja Helén Haraldsen	Varamedlem		2023	På valg
Stian Nyblin-Austgulen	Varamedlem <i>Oppnevnt av styret</i>		2023	På valg, men vil bli valgt på styremøte etter gen.forsamling.

7.2.1 Ved vedtatt sammenslåing av representantskap og valgkomité

Dersom generalforsamlingen har vedtatt sammenslåing av representantskapet og valgkomitéen, ref. sak 5, innstilles følgende personer:

Navn	Posisjon	Boende	Sittet siden	Velges for
Rolv Guddal	Leder		2023	-
Elisabeth Grimstad	Nestleder		2023	-
Karen Elisabeth Barlaup	Medlem		2023	-
Eli N. Lundquist	Medlem (Ny)	Ekeberg Brl	-	2 år
<i>Vil bli oppnevnt av styret</i>	<i>Medlem (Ny)</i>		-	<i>2 år</i>
Vararmedlem:	Posisjon			
Christian Haaseth	Vararepresentant		2023	1 år
<i>Vil bli oppnevnt</i>	Vararepresentant		-	1 år

Forslag til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

7.2.2 Ved nedstemt sammenslåing av representantskap og valgkomité

Dersom generalforsamlingen har nedstemt sammenslåing av representantskapet og valgkomitéen, ref. sak 5, innstilles følgende personer:

Navn representantskapet	Posisjon	Boende	Sittet siden	Velges for
Rolv Guddal	Leder		2023	-
Elisabeth Grimstad	Nestleder		2023	-
Karen Elisabeth Barlaup	Medlem		2023	-
Tom-Erik Sundsbø	Medlem (Ny)		-	2 år
Christian Haaseth	Medlem (Ny)		-	2 år
Eli Lindquist	Medlem (Ny)	Ekeberg Brl	-	2 år
Anita Malmer Solli	Medlem (Ny)		-	2 år
Vararmedlem:	Posisjon			
Wenche Mjaaseth	Vararepresentant		2020	1 år
Stein Bønkan	Vararepresentant		2021	1 år

Navn valgkomité	Boende	Velges for
Christian Haaseth		1 år
Eli Lindquist	Ekeberg Brl	1 år
Vara		
Elisabeth Grimstad		1 år

Forslag til vedtak:

Godkjennes som innstilt.

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Årsrapport
- Vedlegg 2 – Årsregnskap og revisjonsberetning
- Vedlegg 3 – Melding fra representantskapet
- Vedlegg 4 – Valgkomitéens redegjørelse for innstilling til nytt styre. CV og presentasjon av nye innstilte styremedlemmer.

.....

Det er kun anledning til å møte med dette adgangstegn.

A D G A N G S T E G N

til ordinær generalforsamling i
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA,

onsdag 12. juni 2024, kl. 18.00

i ABBLS kantine

Navn:

.....

Medlemsnummer:

AVKLIPPES OG LEVERES VED INNGANGEN!

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 byggevirksomheten. 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 ansettelses 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 småhus skala, 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

forvaltings 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 Valdøl
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 nedskrivning 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 nedskriving 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 sykepenger	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 pensjonsforpliktelsen	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 verdi	Endret med res.andeler	Endring investering	Bokført verdi
	aksjer	Eierandel	pr. aksje	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: 5AE94CC6AA704E06A6D738D77C95760D



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 uavhengighetsstandarter) 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 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 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.

Offices in:

© 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.

Ståndsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnøy	Molde	Trondheim
Bergen	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Haugesund	Stavanger	Utsirvik
Drammen	Kjevik	Stord	Ålesund
	Kristiansund	Strøme	

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 regnskapsestimaterne 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.xxx.xxx

2024-05-14 14:08:29 UTC



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>

**REPRESENTANTSKAPETS MELDING FOR 2023 TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING I ABBL DEN 12.06.2024.**

Representantskapet har hatt 6 møter i perioden 14.06.2023 -12.06.2024. I møtet nr. 03/23 den 08.09.23 under konstituering, ble Rolv Guddal valgt som ny leder med Elisabeth Grimstad som nestleder.

Alle styre- og representantskapsdokumenter legges ut på egen portal i Admincontrol. Representantskapets medlemmer har egen tilgang til portalen.

I motsetning til et ordinært aksjeselskap er ABBL en medlemsorganisasjon. Representantskapet i ABBL er primært et kontrollorgan for å se til at styrets arbeid skjer iht. lover og vedtekter samt til medlemmenes interesser.

Representantskapets leder er observatør på styremøtene. Styrets leder og administrerende direktør har redegjort i representantskapet for aktuelle saker.

Økonomien i selskapet har utviklet seg svært positivt i perioden, hvilket representantskap har gitt administrasjonen ros for. Dette gjør at selskapet nå er langt bedre rustet til å møte morgendagens utfordringer.

Resultatet endte på kr. 4.071.221,- Revidert regnskapet ble godkjent på styremøte den 24.04.24. Det er foretatt et endret prinsipp for regnskapsføringen f.o.m. 2023, etter samråd med revisor.

Årsrapport med regnskap for 2023 er presentert for Representantskapet gjennom Admincontroll den 24.04. Representantskapet anbefaler generalforsamlingen å godkjenne årsoppgjøret i henhold til revisors beretning og styrets forslag til dekning av årets overskudd.

Representantskapet stiller seg enstemmig bak ovennevnte redegjørelse.

Sandvika 14. mai 2024.

Rolv Guddal (L)

Elisabeth Grimstad (NL)

Wenche Mjaaseth

Karen E. Barlaup

Kristine Bratvold Solberg

Alf Petter Maaseide

Stein Sandved Bønkan



List of Signatures

Page 1/1



Representantskapets melding 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Solberg, Kristine Bratvold	BANKID	2024-05-20 11:32 GMT+02
Bønkan, Stein Sandved	BANKID	2024-05-17 15:28 GMT+02
Barlaup, Karen Elisabeth	BANKID_MOBILE	2024-05-16 13:42 GMT+02
Mjaaseth, Wenche	BANKID	2024-05-15 19:23 GMT+02
Guddal, Rolv	BANKID	2024-05-14 21:45 GMT+02
Maaseide, Alf Petter	BANKID	2024-05-20 19:30 GMT+02
Grimstad, Elisabeth J P	BANKID	2024-05-20 12:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: B0C1A90F969D459BAD65A85AA59077BD

VALGKOMITEENS REDEGJØRELSE FOR INNSTILLING TIL NYTT STYRE

Som tidligere år har valgkomiteen hatt utlysning til ulike verv i ABBL nytt. Etter utlysningsfrist har valgkomiteen gjennomgått søknader og cv-er og videre kartlagt aktuelle kandidater. Leder og medlemmer av valgkomiteen har også tatt imot innspill fra administrerende direktør, nåværende styreleder og snakket med styremedlemmene om nåværende situasjon og ønsket kompetanse for å nå ABBL sine fremtidige målsetninger og ambisjoner. Valgkomiteen har videre hatt personlige intervjuer med samtlige kandidater man anser som aktuelle for ulike verv.

Ett av medlemmene i valgkomiteen har en periode jobbet i samme selskap som den innstilte styrelederen. De har dog ikke jobbet sammen på over ett år og er heller ikke ansatt i samme selskap på nåværende tidspunkt. Medlemmet i valgkomiteen deltok allikevel ikke i intervjuet med kandidaten. I prosessen var det to kandidater valgkomiteen anså som aktuelle for styrelederrollen. Det aktuelle medlemmet i valgkomiteen ba de to andre medlemmene i valgkomiteen om å ta den endelige avgjørelsen. Ingen fra valgkomiteen har noen form for relasjon eller yrkesmessig samarbeid med noen av kandidatene som har søkt eller som er innstilt til verv i ABBL.

Etter ønske fra styreleder har vararepresentant til valgkomiteen (som er ansatt i ABBL) blitt invitert med og deltatt i to møter.

Nåværende styreleder har sittet i styret i fem år. Han har vært styremedlem ett år og styreleder i fire år. Styreleder var også med i ansettelsesprosessen av ny administrerende direktør som nå har vært ansatt i to år. De begge har derfor vært med store deler av omstillingsreisen til ABBL. Nå som selskapet går inn i en ny fase etter omstillingsprosessen mener en enstemmig valgkomite at det er riktig med fornyelse av styreleder. Valgkomiteen har også fått innspill fra ulike medlemmer om at tiden er moden for fornyelse og tilbakemeldingene er i overenstemmelse med valgkomiteens innstilling på ny styreleder.

Valgkomiteen innstiller to nye kandidater til styret, hvorav en styreleder og ett styremedlem. Valgkomiteen anser at disse to personene utfyller hverandre og resterende styre på en god måte hva angår kompetanse innen blant annet eiendom, eiendomsutvikling, prosjektledelse, toppledelse, digitalisering, bankvirksomhet og økonomiforståelse. De har begge styreefaring fra tidligere.

Innstilling av ny styreleder

Innstilling til styret:

Valgkomiteen innstiller Håkon Wibstad som ny styreleder til ABBL.

Om Håkon:

Håkon er født i 1960, bor i Bærum og er utdannet siviløkonom med bred erfaring fra prosess industri, eiendom, bank, forsikring, investering og forvaltning samt norsk idrett. Håkon har også jobbet med toppledelse både i privat sektor og andre organisasjoner. Håkon har en solid og bred forretningsforståelse og har også jobbet i større IT-prosjekter. Derav har han også en sterk digital kompetanse. Både gjennom utdannelse og arbeidserfaring har Håkon bred erfaring fra regnskap, økonomi og finansiering.

Av tidligere styreverv innehar Håkon erfaring både fra aksjeselskap og fra organisasjoner, blant annet har han vært styremedlem i et større eiendomsselskap. Håkon er en tydelig og målrettet leder som er opptatt av å bygge gode lag og en åpenhetskultur. Dette er kompetanse som er svært relevant for oppgavene ABBL står ovenfor og valgkomiteen mener

Jon Håkon kan bidra med svært viktig erfaring og kompetanse som styreleder til styret i ABBL de kommende årene.

Se for øvrig eget brev fra innstilt styreleder nedenfor og CV på neste side.

Valgkomiteen anbefaler generalforsamlingen derfor en fornyelse i det videre arbeidet, og innstiller dermed Håkon Wibstad til ny styreleder i ABBL.

En introduksjon fra Håkon Wibstad (innstilt som ny styreleder i ABBL):

Jeg har akseptert å bli nominert til en meget spennende rolle som styreleder i ABBL. Mitt mål og drøm for ABBL er at selskapet skal være en aktiv boligutbygger og anerkjent forvalter for boligselskapene våre, samt også en tydelig stemme for medlemmene - hos politikere, i media og i generelt i de to kommunene. Jeg vil prioritere at vi skal ha et godt omdømme for spesielt de unge og eldre i et krevende eiendomsmarked. Jeg ser for meg et boligbyggelag som vokser. For de ansatte vil forhåpentlig dette være motiverende, og vi kan fortsette å utvikle et trivelig og engasjerende arbeidsmiljø internt, og i arbeidet med våre medlemmer og andre interessenter. ABBL har en stolt historie og mange meget dyktige ansatte - arbeidet fremover vil bygge på denne styrken. For styremedlemmene er vår rolle å ha dette løpende på dagsorden, mens selve jobben selvfølgelig ligger hos de ansatte og administrasjonen.

Jeg ønsker raskt å forsikre meg om at selskapet med ansatte, administrasjon og styret har en felles forståelse av status for selskapet: styrker, svakheter, muligheter og trusler. Dette sammen med en gjennomgang av eksisterende strategi vil så bli gjennomgått i styret. Dette vil danne grunnlaget for å godkjenne selskapets strategiske ambisjoner og planer for de neste årene. Vi vil også forsikre oss om at hver enkelt ansatt har en klar forståelse av sine bidrag for at strategien skal gjennomføres. Dette vil selvfølgelig bli en gjentakende prosess i årene som kommer, slik det alltid har vært.

Strategien vil selvfølgelig deles på nettsiden til selskapet. Jeg ville jobbe for mest mulig åpenhet også om andre viktige tema som selskapet jobber med hver dag. I tillegg til det som omtales i dag på websidene ønsker jeg vi skal være åpne om arbeidet vårt med f.eks. personvern, bærekraft, åpenhetsloven, vår styringsmodell og etiske prinsipper. Årsrapporten bør deles med alle medlemmer og være et viktig dokument for medlemmer og andre interesserte, og gi en god oversikt over aktivitetene til selskapet og hvordan vi jobber med strategiske mål og andre viktige rammebetingelser for våre medlemmer. Det er også viktig at styret fortsetter å ha god innsikt i konsesjonen selskapet har fra Finanstilsynet knyttet til eiendomsmegling.

Jeg håper temaene beskrevet over fortsatt vil skape nysgjerrighet og engasjement hos alle ansatte, samt bidra til læring og motivasjon i en tid med mange tema på dagsorden. Vi skal bidra til å skape og forvalte moderne bomiljøer som er bærekraftige og attraktive for medlemmene, videreutvikle våre medlemsfordeler, aktivt bruke kunstig intelligens til fordel for medlemmer og selskapet, samt igangsette andre aktiviteter som vil bidra positivt i et fremtidsrettet selskap. Jeg ser for meg et selskap som vokser i størrelse, og ivaretar våre medlemmers interesser og behov – hvor vi alle trives og utvikler oss.

Oppsummert: ABBL skal være en aktiv boligutbygger og forvalter, samt være en tydelig stemme for medlemmene hos politikere, i media og generelt i de to kommunene, med et godt omdømme for å hjelpe spesielt de unge og eldre i eiendomsmarkedet. Vi ønsker å ha en åpen kultur, med engasjerte og kunnskapsrike medarbeidere som har stor tillit blant alle interessenter.



Håkon Wibstad

ADRESSE : Gartnerveien 18, 1356 Bekkestua

FØDT : 1960

MOBIL : 90656 7558

MAIL : hakon@wibstad.no

UTDANNELSE : Siviløkonom fra Handelshøyskolen BI,
MBA fra University of Wisconsin, spesialisering Finans og Investeringer

KOMPTANSEOMRÅDER

Corporate governance, økonomistyring, prosess optimalisering, digitalisering, strategi, agil prosjektledelse, administrativ forvaltning, risiko styring, compliance, regnskapsprosesser

BRANSJER

Bank/forsikring, investering/forvaltning, eiendom, norsk idrett, prosess industri.

PROFIL

Jeg er en prestasjonsorientert person med dokumentert gjennomføringsevne fra prosess industri, bank, forsikring, forvaltning, eiendom og norsk idrett gjennom mer enn 35 år. Videre har jeg bred styre-erfaring fra ulike bransjer og organisasjoner, både gjennom rollene jeg har hatt i linjeorganisasjoner (bl.a. i Elkem, Norge Skog og mange av Høegh-familiens styrer i inn- og utland, inkl Høegh Eiendom) og i uavhengige styrer. I styrerollen, har jeg spesielt hatt fokus på at selskapene skal ha effektive styringsmodeller (corporate governance) og risikostyring som støtter sterkt opp rundt arbeidet for å nå strategiske ambisjoner, samtidige som de operative krav og behov blir ivaretatt.

Jeg kombinerer solid forretningsforståelse med evnen til å samkjøre strategiske mål og prosessoptimalisering for å sikre kontinuerlig forbedringer. Jeg motiveres av å bidra til at et selskap, et team eller enkelt personer skal trives og lykkes i det løpende streben etter å være konkurransedyktig og nå sine strategiske ambisjoner.

Jeg blir beskrevet som strukturert, ryddig og er engasjert. Han har en praktisk, men har også en faktaorientert og analytisk tilnærming i sitt arbeid. Jeg evner å forstå krav og behov, om det gjelder store organisasjoner eller enklere selskaper. Jeg trives med kompleksitet og tverrfaglighet, og jobber helhetlig med meget god risikoforståelse.

UAVHENGIGE STYREVERV

2003-06 Mesan (konsulent selskap for IT utvikling) – styremedlem gjennom en kritisk krevende periode med svak økonomi som ble snudd i perioden han var styremedlem.

2014-18 Norges Skiforbundet – styremedlem ansvarlig for grenen Freestyle som gjennomførte en snu-operasjon som sikret en sunn økonomi etter mange år med underskudd, samtidig ble sportslige resultater forbedret.

2018-23 Blueberry Management – styreformann i forvaltningsselskapet til Blueberry Capital – et sterkt voksende investeringsselskap (listet av Finanstilsynet under AIF (hedgefund) reglementet)

	ARBEIDSERFARING
2024 -	Espe Wibstad AS, konsulent/rådgiver Selskapet er eid av meg, og jeg er for tiden aktiv involvert med gründere i to oppstartsselskaper innenfor bank og kapitalforvalter. Jeg bidrar med forretningsutvikling, produkteierskap, digitalisering inkludert GenAI og ledelse.
2021 - 2024	Tietoevry, Lead Project Manager Tietoevry hjelper nordiske selskaper og organisasjoner med å planlegge og gjennomføre digital transformasjon. Selskapet er Nordens største konsulenthus innen digitalisering med over 24 000 ansatte med kunder i over 90 land Som prosjektleder har jeg hatt nøkkelroller (prosjektleder) da: • KLP implementerte en ny regnskapsstandard for konsernregnskapet (IFRS17) • Handelsbanken Norge implementerte ny plattform for handel av verdipapirer, fond og for diskresjonær forvaltning. • I oppstarten av prosjekt for Naturskadepoolen/Finans Norge hvor deres eksisterende løsning skulle modernisering og forbedres.
2021 - 2021	Hå Kon AS, Konsulent/rådgiver Selvstendig konsulent og rådgiver
2019 - 2020	Norges Idrettsforbund (NIF), Teamleder/scrum produkteier NIF Digital NIF Digital utvikler og forvalter felles administrative IT/skyløsninger for idretten i Norge, og når ut til rundt halve den norske befolkningen. Jeg administrerte forvaltning for regnskapsløsningen for de sentrale leddene i idretten, var produkteier for en nytt oppgjørsløsning for bl.a. dommerregninger, og jobbet med løsningsarkitekturen for idrettens systemer.
2018 - 2019	Norges Skiforbund, Økonomisjef Tradisjonell økonomisjef stilling med økonomistyring, interkontroll og effektivisering i regnskapsprosessene. Et betydelig negativt resultat i 2017 ble snudd til et positivt resultat i 2018. Jeg hadde <u>flere styreverv</u> .
2017 - 2018	Beringer Finance, CFO/COO Tradisjonell Chief Financial Officer og Chief Operational Officer (ledelse av middle- og back-office) roller. Eierne besluttet raskt etter ansettelsen å nedskalere på grunn av svak lønnsomhet og jobben ble overflødig.

2014 - 2017	Swedbank Norge, Investeringsrådgiver - prosjektleder Som Senior Client Executive bygde jeg opp en kundeportefølje med forvaltningskapital på 150-175 mill nok i løpet av mindre enn to år. Hele avdelingen ble nedlagt og forvaltningsselskapet solgt i 2016. Jeg tok da over som prosjektleder for MiFID II implementering og AML/KYC (hvitvasking regelverk) prosjekt for Swedbank Cards (kortinnløsning).
2003 - 2013	Høegh Capital Partners, Daglig Leder Høegh familien er en av Norges rikeste familier med betydelig forretningsaktiviteter både i Norge og internasjonalt. Daglig Leder i Høegh Capital Partner Services som var ansvarlig for alle regnskap (over 100) til Høegh Eiendom og Høegh familiens private selskap i Norge inkludert to stiftelser og et pensjonsfond. Jeg var også en del av lederteamet til Høegh familien i London. De tre viktigste tilleggsaktiviteter: - Operativt ansvarlig for restrukturering av styringsmodellen for Høegh familien i Norge – klargjøre skille administrasjon og eiendom - Optimaliserte den økonomiske styringen av Høegh Eiendom og Høegh Capital Partner med et helhetlig ERP syn: prosesser, intern kontroll, roller og ansvar, o.l. - Hjemflytting av to av hovedeierne fra London til Norge. Det inkluderte oppløsning og overføring av store verdier fra off-shore miljøer til Norge. Daglig Leder for Høegh Capital Partners ASA fra 2009. Selskapet hadde lisens fra Finanstilsynet for aktiv forvaltning og investeringsrådgivning. Han var compliance ansvarlig i forhold til Finanstilsynet. <u>Håkon hadde mange styreverv inkludert styreformann Høegh Capital Partner Service (Guernsey) Ltd og styremedlem i Høegh Eiendom</u>

1995 - 2003	Norske Skog, Business Controller - Økonomidirektør Norske Skog var på starten av 2000-tallet stort globalt selskap med produksjon av hovedsakelig avisepapir på 5 kontinent. 1995-98: Økonomiansvarlig for salg- og markedsdivisjonen til Norske Skog med 13 salgskontorer i Europa og USA. Jeg var operativt ansvarlig for strategiarbeid, ledelsesrapportering (med KPI-er) og implementering av den besluttede styringsmodellen. <u>Mange styreverv i fabrikker og salgskontorer i utlandet.</u> 1998-1999: Prosjektleder SAP/ERP implementering i Norske Skog Europa. Overtok som prosjektleder da prosjektet måtte restruktureres etter at det kan delvis ut av kontroll, både med hensyn til tid og kostnader. Prosjektet hadde oppstart i slutten av 1999, som planlagt høsten 1998. 2000-01: Økonomi- og IT ansvarlig i Norske Skog Europa med 9 fabrikker og 13 salgskontorer. Operativt ansvarlig for implementering av forbedret helhetlig styrings- og økonomimodell for Norske Skog Europa. 2002-03: Business Controller konsern med ansvar for konsernets ledelse- og økonomi rapportering, budsjett- og prognoseprosesser: linjeledelse for 3-4 business controllere, pluss fagansvarlig for regions-controllere i Sør-Amerika, Australia og Asia. Gjennomførte restruktureringen av konsernets business controller organisering, samt etablering av en ny ledelses-/økonomi rapportering i Norske Skog konsern: felles prosess og standard for rapportering til styret, konsern- og regionledelse.
1988 - 1994	Elkem AS, Business Controller - Økonomidirektør Elkem var en av verdens største produsenter av metall legeringer med energi-intensiv produksjon i mange land. 1988-89: Jeg jobbet først som Business Controller på konsern nivå med oppfølging av 3 divisjoner inkludert styrerapportering. 1990-92: Sauda Smelteverk: Ansvarlig for økonomi, HR/personal, IT og innkjøp som medlem av ledergruppen. 1992-94: Økonomiansvarlig i Silisium og Teknologi divisjonen som var den minst lønnsomme divisjonen i et konkurstruet konsern. Jeg var aktiv bidragsyter i snu-operasjonen som del av lederteam.
1987 - 1988	Elcon Securities, Analytiker Selskapsanalyser og støtte til Corporate Finance aktiviteter.
1985 - 1986	Kreditt-Atlas (Storebrand), Rådgiver Rådgiver for introduksjon av kredittforsikring i Norge for det Storebrand-eide selskapet Kreditt-Atlas

Innstilling av nytt styremedlem

Innstilling til styret:

Valgkomiteen innstiller Jon Kristian Abel som styremedlem til ABBL.

Om Jon Kristian:

Jon Kristian er født i 1958, bor i Bærum og er utdannet siviløkonom. Jon Kristian har bred erfaring fra startups, finansbransjen, blant annet som kredittsjef og regionssjef. Jon Kristian har jobbet med mange bedrifter innen boligutvikling og har sittet i styret til Privatmegleren i tolv år og har også erfaring fra datterselskap som jobber med nybygg, nyboligsalg og prosjektfinansiering. Han har også bidratt til satsingen på salg av boliger på hjemmesiden: hjem.no

Jon Kristian har erfaring og trygghet som leder, er opptatt av å spille hverandre gode.

Med sin bakgrunn og erfaring kjenner Jon Kristian godt til prosessene som omhandler boligprosjekter samt kjenner han til ulike boligdelingsmodeller. Jon Kristian har også relevant nettverk fra eiendoms- og byggebransjen. Han har også erfaring med å jobbe med de største entreprenørene, Finanstilsynet både med eiendomsmegling og finansforetak.

Se for øvrig CV på neste side.

CV - Jon Kristian Abel

21.11.1958 | Gruvemyra 26 | 97761326 | jon.abel.ika@gmail.com
(1) [Jon Kristian Abel | LinkedIn](#), medlemsnr. i ABBL 37508



UTDANNING

- 1978 - 1983 **BI Norwegian Business School, Oslo**
4 årig siviløkonomstudiet
- 2011 **INSEAD, Fontainebleau, Frankrike**
Deltager på INSEAD Inter-Alpha Banking Program.
2 semestre;
Modul 1, 2 mai til 13 mai
Modul 2, 31 oktober til 11 november

ARBEIDSERFARING

- 1983 – 2003 **Nordea Bank Norge**
Begynte i Nordea Bank etter Handelshøyskolen BI i 1983. Har hatt forskjellige stillinger, som kundeansvarlig for bedrifter og kredittsjef for bedriftsmarkedet i Oslo og Akershus.
- 2003 - 2024 **Nordea Bank Norge**
Regionsjef for bedriftsmarkedet i Oslo og Akershus
De siste 20 årene var jeg vært regionsjef for bedriftsmarkedet i Oslo og Akershus. Regionen hadde også ansvaret for StartUps's i Nordea Norge og Nordiske konsernkunder. Region hadde 35 medarbeidere og jeg ledet et lederteam av 5 meget dyktige ledere.
Har bred erfaring med Å arbeide med bedriftskunder i mange forskjellige bransjer. Har vært med å finansiere boligprosjekter for de fleste store boligutviklerne i Oslo og Akershus.
- 2013 - 2024 **Styremedlem i Privatmegleren i Oslo.**
Privatmegleren er 100% eiet av Nordea Bank. Satt som styremedlem og representerte Nordea.
- Jan 2024-
Nåværende **Pensjonist**

Ferdigheter

Gode samarbeidsevner.
Gode lederegenskaper.
Dyktig på kredittforståelse.
Dyktig på vurdering av boligprosjekter.
Dyktig på kundeforståelse.

SPRÅK Norsk: Morsmål Engelsk: Flytende (skriftlig og muntlig)