

ABBL

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG



Årsrapport 2024

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 2024 var ABBL sitt 79 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 gjennom året 2024 fortsatt videreutviklingen av selskapet i tråd med omstillingsplanen som ble iverksatt høsten 2022. Styret har sammen med ledelsen og nøkkelpersoner utarbeidet en ny strategi for perioden 2025–2029. Strategien tar utgangspunkt i tre tydelige mål for ABBLs rolle i vårt lokalmarked:

- Å være en fremtredende tilbyder av boliger i regionen
- Å være den foretrukne boligforvalteren
- Å sikre økonomisk bærekraft

Vi har i 2024 styrket styret og administrasjonen med ny kompetanse og erfaring. I juni 2024 ble Audun Blegen valgt inn som styreleder i ABBL. Han kom inn med betydelig

erfaring fra byggenæringen og politikk. Representantskapet ble avvirket etter et enstemmig vedtak på ekstraordinær generalforsamling 28. august. Dette er i tråd med praksis i de aller fleste andre boligbyggelag.

ABBL har i 2024 hatt en betydelig resultatforbedring, med et overskudd på 10 millioner kroner før skatt – en økning på 6 millioner fra året før. Dette skyldes målrettet arbeid med effektivisering, kostnadskontroll og digitalisering, kombinert med styrket kompetanse og økt salgssatsing på tvers av alle forretningsområder.

Med en mer robust organisasjon og en sterk prosjektportefølje står vi godt rustet til å utvikle nye boligprosjekter og skape mer verdi for medlemmene våre.

Samfunnsansvar og bærekraft

Som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har ABBL et særskilt samfunnsansvar til å påvirke eget lokalmiljø i positiv retning. ABBL skal drives bærekraftig med en tydelig miljøprofil. Vi skal redusere fotavtrykket og optimalisere bruken av ressurser for å redusere avfall og øke gjenbruk av ressurser. Vi er opptatt av sirkulær økonomi slik at produkter, materialer og ressurser kan holdes i bruk så lenge som mulig.

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 Bæums befolkning et bredt tilbud av boliger og boformer, avhengig av hvor man befinner seg i livet.

Ansatte og arbeidsmiljø

Boligbyggelaget har 40 ansatte som utgjør 39 årsverk. Av de 40 ansatte er 26 menn og 14 kvinner. Ledergruppen består av 2 kvinner og 2 menn. Styret har i perioden hatt 2 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 jevnlige møter med representanter/AMU valgt av ansatte. 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 sine driftsinntekter i 2024 endte på 63,2 MNOK mot kr 61,5 MNOK året før.

Resultatregnskapet viser et overskudd før skatt på 10,1 MNOK, mot 4,1 MNOK forrige år. Det er en forbedring på 6 MNOK. Det skyldes i hovedsak reduserte kostnader.

Tatt i betraktning at ABBL ikke har noen prosjektinntekter i 2024, er det et meget godt resultat. ABBL har som tydelig målsetning at driften uavhengig av prosjektinntektene skal gå med overskudd.

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Egenkapitalen beløper seg til 85,2 MNOK og egenkapitalandelen er på 85 %. ABBL har ingen langsiktig gjeld.

ABBL har ingen usolgte boliger i nye boligprosjekter.

Styret anbefaler at årets overskudd overføres til annen egenkapital.



Virksomhetsområdene

Medlem

Medlemsmassen

Ved årets utgang hadde ABBL totalt 18 477 medlemmer. Når det gjelder vekst i medlemsmassen så vi en forsiktig positiv trend gjennom året som vi forventer vil forsterke seg kommende periode.

Andelen medlemmer under 30 år holder seg stabil på ca. 21 %.

Samspillet med nye boligprosjekter og viktigheten av dette, med tanke på medlemsrekruttering, fikk vi bekreftet gjennom kampanjer som gikk 2. halvår. Parallelt med omtale og kampanjer rundt prosjektene Steinsfjorden Terrasse og Øvre Båstad Terrasse, så vi en tydelig økning i innmeldinger.

Vi har en målsetting om å øke medlemsmassen fremover og jobber målrettet i henhold til revidert strategiplan og målene satt i denne for kommende periode.

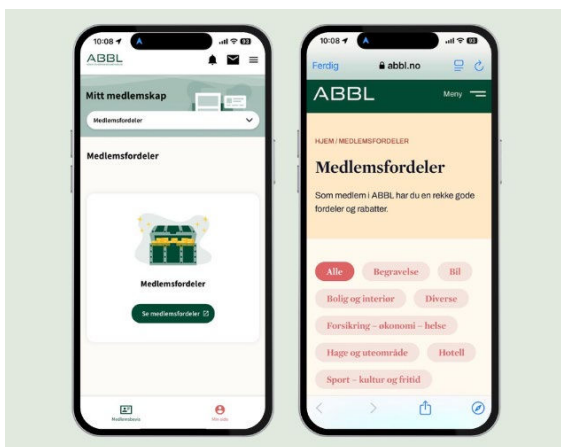
Forkjøpsrett

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 opprettholdt fokuset på å utvide tilbudet gjennom året og har lansert 5 nye fordeler i 2024.



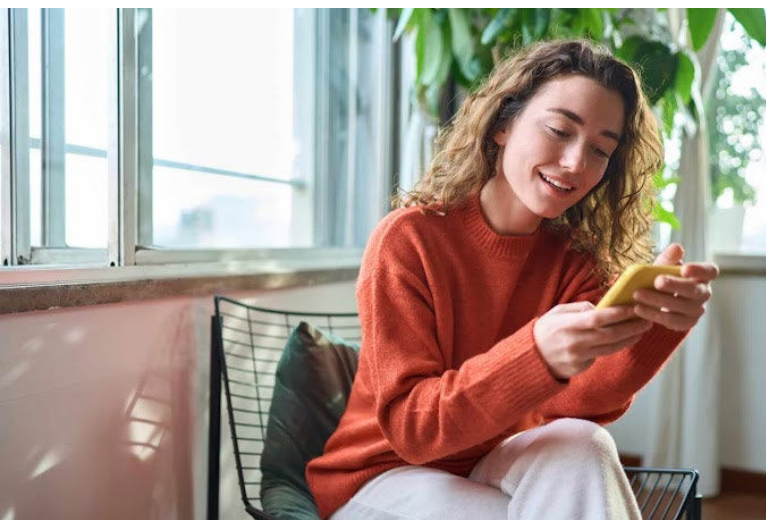
Medlemskommunikasjon

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

ABBL-nytt har et normalopplag på 27 000 og hadde 3 utgivelser i løpet av 2024. En av disse ble fulldistribuert i Asker og Vestre Bærum i et opplag på nærmere 63 000. Artikler og annet innhold fra bladet tilpasses også digitale flater og publiseres på abbl.no og i sosiale medier.

Når det gjelder digital kommunikasjon startet vi opp med nyhetsbrev pr. e-post i januar. I løpet av året har vi sendt 9 nyhetsbrev til medlemmer med gyldig e-post i medlemsregisteret. Vi registrerer jevnt over god respons på nyhetsbrevene.

I juni lanserte vi digital plattform for forkjøpsrett. Medlemmer kan melde forkjøpsrett digitalt både på nettsiden vår, via app og innlogget på "Min side". Dette letter, sikrer og effektiviserer forkjøpsrettavklaringen både for medlemmene og internt.



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.

I tillegg har vi møtt medlemmene våre gjennom tilstedeværelse på utvalgte lokale arrangementer i løpet av året. Blant annet familiefestivalen *Walk in the park* i Asker sentrum i samarbeid med Sparebanken Øst, samt åpent kontor under Sandvika Byfest. Vi har også gjennomført økonomikurs for seniorer i samarbeid med Sparebanken Øst.

Vi opplever stor verdi i å møte medlemmene våre på forskjellige arenaer og vil videreføre denne satsningen.

ABBL Eiendomsmegling

I boligmarkedet i Asker og Bærum har det vært en økning i antall solgte boliger til sammenlignet med 2023. Sesongen har variert stort i forhold til prisøkning/-senkning. Totalsnittet for året har prisene i Bærum økt med ca. 1,5 % mens i Asker har prisene økt med ca. 4 %. Leiligheter og rekkehus har hatt en vesentlig større omsetningshastighet enn større boliger som eneboliger og tomannsboliger.

Nyboligmarkedet har vært meget tregt utenfor de største sentrumsområdene i Norge. Det forventes bedre nyboligmarked fremover.

ABBL Eiendomsmegling hadde i 2024 færre ansatte enn året før. Det ga lavere omsetning, men lavere kostnader gjorde at bunnlinjen likevel ble bedre enn i 2023.



Boligprosjekter under arbeid

ABBL ønsker å tilby medlemmene 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 bevisst på markedets og myndighetenes behov og krav til forskjellige boformer. Vi 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 under 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 ca. 130 leiligheter fordelt på 9 bygg. Prosjektet har en stor variasjon i boligsammensetning. Dette vil bidra til



Atelierhagen i Asker.

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.

Etter avleggelse av årsregnskapet for 2024 har planforslaget blitt 2. gangsbehandlet 4. mars 2025, med planlagt innsendelse av rammesøknad i 2. kvartal. Estimert salgsstart er 3. kvartal 2025.

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

Reguleringsforslaget ble lagt frem for 2. gangs behandling i november og sluttbehandlet 19. desember i kommunestyret for Asker. Planforslaget ble vedtatt med innsigelse fra Akershus Fylkeskommune vedr. buss-fremkommelighet. Asker kommune vil gå i meklingsmøte hos Statsforvalter for å komme til enighet om innsigelsen. Antatt endelig vedtatt 4. kvartal 2025 med potensiell salgsstart 2. kvartal 2026.



Elnes Søndre i Asker.

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.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet 27. november, det forventes vedtatt i 2. kvartal 2025. Estimert salgsstart 3. – 4. kvartal 2025.

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.



Silurveien i Oslo.

Det jobbes mot innsendelse av planforslag sommer 2025 med forventet 1. gangs behandling 4. kvartal 2025, og vedtatt reguleringsplan høst/vinter 2026. Estimert salgsstart 2. kvartal 2027.

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.

Akkvisisjon

Det var i de 3 første kvartalene av 2024 fokus på akkvisisjon av både mindre prosjekter som kan igangsettes raskt, og større prosjekter med lengre tidshorisont. Det ble avholdt flere møter med potensielle nye samarbeidspartnere og prosjekter der ABBL kunne bli den foretrukne aktøren å inngå avtale med.

Det viste seg i siste halvår av 2024 at de overnevnte fire utviklingsprosjektene ABBL har jobbet med siste 5–18 årene kommer til sluttbehandling i løpet av 2025 eller tidlig 2026. For at de prosjektene skal realiseres vil det kreve en stor kapitalbinding i forbindelse med tomtoppgjør og igangsettelse. Det setter således en naturlig brems i videre akkvisisjon arbeid og ervervelse av nye prosjekter.

Det er innledet møter med flere låneinstitusjoner for å avklare de mulighetene ABBL har for å opphandle nye prosjekter. Dette er en jobb som vi fortsette inn i 2025.

Det er flere spennende prosjektmuligheter i markedet der ABBL absolutt kan være en potent samarbeidspartner. Det siste året har vært preget av stor usikkerhet i verdensbildet, høye rente- og byggekostnader som kan gjøre det utfordrende 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 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.

Boliger til forvaltning pr. 31.12.2024	Antall selskap	Antall boliger m.m.
Antall	266	15 863

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. Den ble etablert for å gi boligselskapene vi forvalter stabile gode bankløsninger til konkurransemessige betingelser. Det er kun forvaltningskundene våre som kan benytte Boligbanken. Den har spesialisert seg på banktjenester som forvaltningskundene våre etterspør. Banken er kostnadseffektiv og dermed svært konkurransedyktig.

Banken har levert positive resultater fra sitt første driftsår. Utbytte fra Boligbanken benyttes til å utvikle og forbedre ABBL sine tjenesteområder.

ABBL eier også en tredjedel av både Boligfaktura AS og Boliginkasso AS. Selskapene eies sammen med to andre boligbyggelag. Førstnevnte selskap står for fakturautsendelse og innkreving av felleskostnader for boligselskapene, mens sistnevnte håndterer krav som ikke blir betalt i tide. Vi oppnår stordriftsfordeler og dermed kostnadsbesparelser ved å samarbeide med andre på disse områdene.

Tillitsvalgte i 2024/2025

Styret ble valgt på ordinær generalforsamling 12. juni 2024 og valgkomité ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 28.08.24. Valg av ansattes representanter til styret er avholdt internt i ABBL. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det vedtatt å avvikle representantskapet.

STYRET

Navn

Audun Blegen
Wenche Valdal
Jon Norvald Evensen
Gry Sørensen
Jon Kristian Abel
Kay Håkon Amundrud
Stian Nyblin-Austgulen

Posisjon

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

Varamedlemmer til styret:

Håkon Wibstad
Jan-André Fossby-Andersen

Posisjon

Vararepresentant
Vararepresentant, valgt av ansatte

VALGKOMITÉ

Navn

Ketil Salvesen
Tom-Erik Støa
Emil Paaske

Posisjon

Valgt av styret

Varamedlemmer til valgkomitéen:

Eli Lundquist
Karen E. Barlaup

Valgt av styret

Revisor

KPMG AS v/ statsautorisert revisor Svein Wiig.

Styrets sammensetning og møteaktivitet

Styret har bestått av to kvinner og fire menn. Varamedlemmer til styret har bestått av 2 menn. Styret har i perioden avholdt åtte ordinære styremøter.



ABBL de neste årene

Med fornyet kompetanse, en ny tydelig strategi og solid resultatforbedring, står ABBL godt posisjonert for videre vekst. Vi skal fortsette å utvikle attraktive boligprosjekter, tilby førsteklasses boligforvaltning og sikre bærekraftig drift – til det beste for våre medlemmer.

Sandvika, 24. april 2025

Årsregnskap 2024

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Resultatregnskap

RESULTATREGNSKAP	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Medlemskontingent		6 267 634	6 249 844
Andre driftsinntekter	1	56 916 261	55 219 143
Sum driftsinntekter		63 183 895	61 540 987
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader	2	39 190 829	41 467 497
Prosjektkostnader		0	6 360
Avskrivninger	3	197 788	357 475
Andre driftskostnader		19 425 554	19 551 169
Sum driftskostnader		58 814 172	61 382 502
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		4 369 723	158 485
FINANSINNTEKTER OG –KOSTNADER			
Finansinntekter	4, 5	5 810 600	5 262 388
Finanskostnader	6	112 430	1 349 652
Netto finansposter		5 698 170	3 912 736
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		10 067 893	4 071 221
Skattekostnad	7	1 729 183	579 484
RESULTAT		8 338 710	3 491 737
Sum disponert		8 338 710	3 491 737

Balanse

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og prosjekter under utførelse	8	537 586	537 586
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	3	353 100	500 788
Sum varige driftsmidler		890 686	1 038 374
Finansielle anleggsmidler			
Ansvarlige lån prosjekter	9	10 381 485	9 338 624
Investering i aksjer og andeler	10	73 058 165	61 113 165
Netto pensjonsmidler	2	0	1 007 151
Sum finansielle anleggsmidler		83 439 650	71 458 940
Sum anleggsmidler		84 330 336	72 497 314
OMLØPSMIDLER			
Restanser kontingent/forvaltningshonorar		532 713	493 152
Kundefordringer		532 074	593 488
Kundefordringer eiendomsmegling	11	1 040 220	1 065 068
Ansvarlig lån prosjekter	9	3 021 935	0
Andre fordringer		2 148 494	1 302 265
Sum fordringer		7 275 436	3 453 973
Bankinnskudd	12	8 699 418	14 131 716
Sum omløpsmidler		15 974 853	17 585 689
Sum eiendeler		100 305 189	90 083 003

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	5 540 400	5 544 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	79 651 060	71 312 350
Sum egenkapital		85 191 460	76 856 350
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	1 111 566	472 590
Andre avsetninger for forpliktelser		3 912 075	3 698 000
Sum avsetning for forpliktelser		5 023 641	4 170 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 545 523	1 410 860
Betalbar skatt	7	1 077 837	188 972
Skyldige offentlige avgifter		3 761 491	3 820 758
Gjeld til datterselskap		292 303	292 303
Forskuttering klienter eiendomsmegling		-1 805	-1 821
Annen kortsiktig gjeld		3 414 740	3 344 991
Sum kortsiktig gjeld		10 090 088	9 056 063
Sum gjeld		15 113 729	13 226 653
Sum egenkapital og gjeld		100 305 189	90 083 003

Sandvika, 29. april 2025

I STYRET FOR ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

Audun Blegen Styreleder	Wenche Marie Valdal Nestleder	Jon Kristian Abel Styremedlem	Gry Sørensen Styremedlem
Jon Norvald Evensen Styremedlem	Kay Håkon Amundrud Styremedlem	Kristin Birch-Aune Kongsrud Adm. direktør	

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 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.

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.

Investeringer i aksjer og andeler

Selskapet har investert i aksjer i andre selskaper. Investeringene er vurdert etter kostprismetoden, og er bokført til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. Pr. 31. desember 2024 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 verdsettelsen av investeringene, og tar hensyn til usikkerhet knyttet til fremtidige inntjeningssevner og markedsforhold. 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.

Noter

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.

Sammenlignbare tall mellom 2023 og 2024

ABBL har i 2024 implementert en ny og bedre regnskapsversjon som er utviklet av vår systemleverandør. I den forbindelse er det tatt i bruk enkelte nye konti, og reklassifisert enkelte inntekter og kostnader. Tall fra 2023 er omarbeidet til den nye klassifiseringen. Omklassifiseringen har ingen resultateffekt.

Note 1

Andre driftsinntekter	2024	2023
ABBL Eiendomsmegling	4 546 595	5 636 844
Forretningsmessig forvaltning	45 256 711	42 581 865
Inkassovirksomhet (avviklet)	-24 848	-84 493
Rådgivning vedr. nybygg/rehab	4 520 087	4 772 508
Andre inntekter	2 617 716	2 384 419
	56 916 261	55 291 143

Note 2

Personalkostnader og netto pensjonsmidler	2024	2023
Lønn og feriepenger , - ref. sykepenger	29 536 065	32 073 889
Arbeidsgiveravgift	4 785 842	5 254 549
* Styre- og representantskapshonorar	776 500	320 201
Pensjonskostnader	3 397 745	3 132 990
Personalforsikring	546 452	477 539
Personalutvikling, andre ytelser	148 226	208 329
	39 190 829	41 467 497

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2024: 39

* Utbetalt styrehonorar og representantskapshonorar i 2023 var kr 889.800.

Grunnet prinsippendring for periodisering av honorarene tilbakeførte man i 2023 en tidligere avsetning på kr 569.599, derav lavere kostnad.

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 innskuddsordning for alle ansatte, med unntak av pensjonistene.

Årets pensjonskostnad består av innskuddsordning kr 1 862 516, AFP/OU kr 633 459 samt kostnadsførte kr 901 770 vedr gammel ytelsesordning som i 2024 er avsluttet.

Note 3

Varige driftsmidler, inventar	Inventar	Datautstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 418 441	706 211	2 124 652
Tilgang	50 101	0	50 101
Anskaffelseskost 31.12.24	1 468 541	706 211	2 174 752
Akkumulert avskrivning 31.12.24	-1 151 780	-669 872	-1 821 652
Bokført verdi 31.12.24	316 762	36 339	353 101
Årets avskrivning	-117 872	-79 916	-197 788
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	2024	2023
Kontorlokaler	4 155 062	4 092 644
IT - kostnader	5 043 639	5 831 853
Markedsføring	2 556 188	2 628 292
Salgskostnader	1 575 379	1 771 131
Andre driftskostnader	6 095 286	5 227 250
	19 425 554	19 551 170

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.

Noter

Note 5

Finansinntekter	2024	2023
Resultatandeler tidligere år – prinsippending	0	2 698 784
Renteinntekter bankinnskudd	699 906	631 190
Renteinntekter ansvarlig lån	664 796	534 912
Gevinst realisasjon av aksjer	250 000	0
Utbytte aksjer	4 195 898	1 397 502
	5 810 600	5 262 388

Note 6

Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader	33 171	64 497
Bankgebyrer	79 258	79 286
Nedskrivning opsjon, lån og aksjer	0	1 205 869
	112 430	1 349 652

Note 7

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Skatt	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på årets resultat	857 080	0
Endring i utsatt skatt	422 020	292 708
*Korrigert utsatt skatt tidligere år	216 956	0
Skatt på formue	220 757	188 972
*Korrigert formueskatt tidligere år	12 370	97 804
Årets totale skattekostnad	1 729 183	579 484

*Endring i utsatt skatt 2024 skyldes endring deltakeroppgave og formuesverdier etter avleggelse av årsregnskap 2023.

Noter

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	10 067 893	4 071 221
Permanente forskjeller	-4 253 798	-2 740 729
Endring midlertidige forskjeller	2 367 408	2 246 405
Skattepliktig inntekt	8 181 503	3 576 897
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-4 285 684	-3 576 897
Grunnlag betalbar skatt	3 895 819	0
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Skatt på årets resultat	857 080	0
Andre endringer (formueskatt)	220 757	188 972
Betalbar skatt i balansen	1 077 837	188 972

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-380 960	-404 087	23 127
Kundefordringer	-100 000	-100 000	0
Saldo på gevinst- og tapskonto	5 533 536	6 916 919	-1 383 383
Pensjonsmidler	0	1 007 151	-1 007 151
Andre midlertidige forskjeller	0	0	0
Sum	5 052 576	7 419 983	-2 367 407
Akkumulert underskudd til fremføring	0	-5 271 847	5 271 847
Inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	5 052 576	-2 148 136	2 904 440
Utsatt skatt / skattefordel	1 111 567	472 590	638 977

Noter

Note 8

Tomter og prosjektutvikling:	2024	2023
Nadderudvn 113	311 064	311 064
Lommedalsveien 281	226 522	226 522
	537 586	537 586

Note 9

Ansvarlige lån prosjekter	2024	2023
Atelierhagen AS - kortsiktig	3 021 935	0
Kortsiktig lån, klassifisert som omløpsmiddel.		
Elnes Utbygging AS	10 381 485	9 338 624
Langsiktig lån, klassifisert som anleggsmiddel.		

Låneavtaler foreligger:

Atelierhagen AS: 3 md NIBOR + 3 % - med virkning fra utbetalingsdagen - forfall inkl. renter estimert til august 2025. Elnes Utbygging AS: 3 md NIBOR + 2 %, med virkning fra 01.01.15.

Note 10

	Antall		Pålydende	Bokført	Endring	Bokført
	aksjer	Eierandel	pr. aksje	verdi	Investering	verdi
				01.01.24	2024	31.12.24
Bondistranda Utvikling AS	5	50 %	10 000	50 000	0	50 000
Elnes Utbygging AS	1 000	33,33%	1 000	1 027 380	0	1 027 380
Silurveien Utvikling AS	300	30%	210	12 321 000	2 550 000	14 871 000
Atelierhagen AS	500	50%	280	24 619 923	4 250 000	28 869 923
Øvre Båstad Gård AS	50	50%	1 600	5 120 000	2 750 000	7 870 000
Solligården Bolig DA	0	20%	2 799 021	1 399 021	0	1 399 021
Aksjer Vårt Sandvika AS	8	1,6%	1 000	8 000	0	8 000
BBL Datakompetanse AS	25 000	0,87%	1	25 000	0	25 000
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 A-aksje	6,25 %	10 000	10 000	0	10 000
Digibo AS, Boligbyggel. Midt	1 B-aksje	6,25 %	490 000	490 000	0	490 000
BoligBanken ASA	309 091	6%	33,33	15 737 840	0	15 737 840
Boligfaktura AS	10	33,33%	1 000	15 000	-5 000	10 000
Boliginkasso AS	1 000	33,33%	0	0	2 400 000	2 400 000
*ABBL Eiendomsmegling AS	1	100%	350 000	290 000	0	290 000
				61 113 165	11 945 000	73 058 165

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

Noter

Note 11

Klientmidler og klientansvar

I tilknytning til eiendomsmeglervirksomheten har ABBL pr. 31.12.24

innestående på klientkonto i bank **15 205 611**

Tilhørende klientansvar utgjør **15 205 611**

Øvrige kundefordringer relatert til gebyrer og utlegg utgjør. **1 040 220**

Note 12

Bankinnskudd / bundne midler	2024	2023
Bankinnskudd	8 699 418	14 131 716
Herav bundne midler:		
Skattetrekkkonto ABBL	1 420 882	1 348 503
* Skattetrekkmidler forvalningsklienter	764 998	800 470
**Depositum kontorlokaler	1 125 089	1 125 089
Sum bundne midler	3 310 969	3 274 062

Midler plassert for borettslag og boligsameier

Som en del av forvaltningsvirksomheten, plasseres midler for terminvis innbetaling av skatt på egen skattetrekkkonto. Pr. utgangen av 2024 var det totalt plassert kr 764 998.

Garantiansvar / kausjonsansvar

Handelsbanken - Selvskyldnerkausjon pålydende kr 3.333.333 for Elnes Utbygging AS.

* DNB - Garantiansvar pålydende kr 1.000.000 vedr skattetrekk klienter.

**DNB - Garantiansvar pålydende kr 2.150.000 for Victoriagården Kontor AS, halvparten dekkes av midler på egen depositumskonto.

Note 13

Andelskapital og annen egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	5 544 000	71 312 349	76 856 349
Årets netto tilgang/nedgang	-3 600		-3 600
Årets resultat		8 338 678	8 338 678
Pr. 31.12.2024	5 540 400	79 651 027	85 191 427

Andelskapital

Medlemsantall pr. 31.12.2024 = 18 468.

5 540 400

Pr. andel 300

List of Signatures

Page 1/1

 Årsregnskap ABBL 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Kongsrud,Kristin Birch-Aune	BANKID	2025-05-02 10:39 GMT+02
Abel, Jon Kristian	BANKID	2025-05-02 09:53 GMT+02
Evensen, Jon Norvald	BANKID	2025-05-02 09:51 GMT+02
Amundrud, Kay Håkon	BANKID	2025-05-02 09:46 GMT+02
Blegen, Audun	BANKID	2025-05-02 09:46 GMT+02
Valdal, Wenche Marie	BANKID	2025-05-06 11:55 GMT+02
Sørensen, Gry	BANKID	2025-05-03 11:49 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: C6BEB90B9DFC4333867FBE5EF304BB56



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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:

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 modifierer 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 2025

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: 80.232.xxx.xxx

2025-05-14 12:59:16 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innmelding av sak til ABBL sin Generalforsamling 18.06.2025

Sak: Mistillit til administrerende direktør og henstilling til styret om umiddelbar avsettelse

Forslagsstiller: Delegerte Mads Pedersen, Sindre Uggedal, Jon Are Bogsveen og Hanne Katinka Løken på vegene av AL Eineåsen Borettslag – Organisasjonsnummer: 954875431

Bakgrunn:

Det har over tid oppstått alvorlig bekymring knyttet til administrerende direktørs utførelse av sine oppgaver. Dette gjelder blant annet manglende åpenhet, dårlig kommunikasjon, svekket tillit fra kunder, samarbeidspartnere og behandling av de ansatte.

Styret har hittil ikke tatt tilstrekkelig grep for å løse dette, til tross for gjentatte signaler og misnøye fra ansatte, samt det faktum at over 30% av de ansatte i ABBL har avsluttet sitt arbeidsforhold, hvor av dette har resultert i at ABBL har mistet verdifull kompetanse.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen uttrykker mistillit til administrerende direktør og henstiller til styret om å avsette daglig leder uten opphold.

Dersom styret unnlater å følge denne henstillingen, ber generalforsamlingen om at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å vurdere styrets videre tillit og eventuelt velge nytt styre.

Med vennlig hilsen

Mads Pedersen, Sindre Uggedal, Jon Are Bogsveen og Hanne Katinka Løken
På vegene av AL Eineåsen Borettslag

Valgkomitéens innstilling til nye styremedlemmer- generalforsamlingen 2025

Det er to styremedlemmer på valg. De skal begge velges for en periode på to år. I tillegg skal det velges ett varamedlem for en periode på ett år.

Valgkomité har avholdt totalt 4 møter og har hatt løpende dialog i tillegg. Totalt har neste 20 kandidater blitt vurdert i utvelgelsesprosessen, hvorav noen har søkt vi annonsering i media. Det er avholdt 8 telefonsamtaler og møter med kandidater og søkere. Fokuset til komitéen har vært å sikre en balanse av erfaring, kompetanse, kjønn og alder i det nye styret. De som har søkt, men ikke har blitt innstilt, har fått muntlig tilbakemelding.

Kandidater:

Eksisterende styremedlemmer:

- Jon N. Evensen: Juridisk eiendomskompetanse med advokatbevilgning. Valgkomitéen innstilling: Innstilles som styrerepresentant for ny periode.
- Gry Sørensen: Erfaring med forvaltning. Valgkomitéens innstilling: Innstilles som vararepresentant for neste periode.

Innstilling til nytt styremedlem:

For å sikre kompetanse innen boligutvikling og virksomhetsutvikling, kombinert med en bedre kjønnsbalanse og alderssammensetning, innstiller valgkomitéen som nytt styremedlem Kjersti Haagaas. Kjersti er 55 år og jobber i dag som utviklingsdirektør i REBUS Handelseiendom og bor på Høvik. Valgkomitéen har vurdert habilitet ift. hennes eksisterende jobb i REBUS Handelseiendom og har vurdert det som uproblematisk. Hun har tidligere jobbet i Skanska, PEAB, Vedal Entreprenør og Vedal prosjekt, der hun har jobbet innen hele spekteret innen eiendomsutvikling og nyboligbygging: Alt fra akkvisisjon, prosjektutvikling, salg/market, bygging og overlevering til kunde. Som utviklingsdirektør leder hun og bistår hun i utviklingsprosjekter over hele landet der REBUS Handelseiendom har eierinteresser. Prosjektene er sammensatte og som regel en blanding av bolig, handel og service, og er både i byer og landet for øvrig.

Valgkomitéen mener at forslag til nytt styre ivaretar en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse. Vi vurderer at styret slik det er innstilt, har en god kjønnsbalanse, bred kompetanse som favner ABBL sin virksomhet, tung erfaring og bred alderssammensetning, noe som er viktig for å sikre videre utvikling av ABBL.



Kjersti R. Haagaas

Profil:

Med en over 25 år lang karriere innen eiendomsbransjen har jeg opparbeidet strategisk og operativ kompetanse gjennom alle faser av bygge- og eiendomsprosjekter. For tiden innehar jeg stillingen som Leder for bolig- og byutvikling i Vedal Utvikling AS, og har tidligere erfaring som både Byggherre og Prosjektleder for entreprenør. Min omfattende erfaring har resultert i et bredt kontaktnettverk i bransjen og jeg har også god kjennskap til administrative og politiske prosesser innen eiendomsutvikling.

Arbeidserfaring:

2024 – pågående

Utviklingsdirektør – REBUS handelseiendom (datterselskap av Reitan eiendom)

Jeg har overordnet nasjonalt ansvar for hele utviklingsporteføljen med både boliger, butikker og andre næringsprosjekter. Jeg leder en utviklingsavdeling og sitter også i ledergruppen.

2013 – 2024

Leder for bolig- og byutvikling, Vedal Utvikling AS

Overordnet ansvar for selskapets bolig- og byutviklingsprosjekter. Sentrale arbeidsoppgaver inkluderte akquisisjon/tomtekjøp, etablering av eksterne partnerskap, konseptutvikling samt strategisk, regulerings- og politisk arbeid. Jeg hadde ofte rollen som daglig leder og/eller styremedlem i prosjektselskapene med ansvar for oppfølging av samarbeidspartnere og aksjonærer. Min rolle som leder inkluderte også personalansvar samt et overordnet økonomi- og gjennomføringsansvar i prosjektene.

2016 – 2019

Gründer, Rush Trampolinepark

Sammen med min ektefelle grunnla vi Norges første trampolinepark-kjede. I løpet av få år etablerte vi åtte parker rundt om i Norge og i 2019 solgte vi vår hovedandel til et norsk fond. Selskapet har i dag 54 parker i inn- og utland og er Europas største trampolineparkselskap med over 2 000 ansatte.

2010 – 2013

Prosjektutvikler, Vedal Utvikling AS

Byggherrerepresentant for Hovedstaden Utvikling AS og ansvarlig for det nye hovedkontoret til Statistisk Sentralbyrå (16 500 m2). Mine oppgaver inkluderte prosjektutvikling, samt plan- og reguleringsarbeid mot myndigheter, i tillegg til oppfølging av entreprenør og leietaker.

2007 – 2010

Prosjektleder, Vedal Entreprenør AS

Som prosjektleder for entreprenør hadde jeg ansvar for økonomi, fremdrift, prosjektering, innkjøp og HMS i flere bolig- og næringsprosjekter (Hundsund Boliger for SPD – 8 000 m2 og kontor/logistikkbygg for Norsk Medisinaldepot – 45 000 m2). I de mest intense periodene jobbet det over 250 mennesker ute på byggeplassen under min ledelse. I tillegg hadde jeg ansvar for leietakeroppfølging og koordinering mot ulike brukerprosesser.

2002 – 2005

Boligkonsulentleder, PEAB AS

Ansvarlig for Marienlyst Park for OBOS/NRK (36 000 m2) og Pilestredet Park Utsyn for Stor-Oslo Prosjekt AS (16 000 m2). Peab hadde ingen tidligere erfaring med bruk av Bustadoppføringslova i sine boligprosjekter og Marienlyst Park med 255 leiligheter ble et av de første prosjektene som satte kundens rettigheter i fokus. Jeg fikk raskt et overordnet ansvar for selskapets satsning overfor boligkjøpere og satt etter hvert i ledergruppen for Peab Bolig.

2001 – 2002

Økonomimedarbeider, Geelmuyden-Kiese

Regnskap og kontraktsoppfølging.

Personalia:

Født:
08.01.70

Adresse:
Gamle Drammensvei 128
1353 Høvik

Mob:
99 00 22 43

E-post:
kjersti.haagaas@vedal.no

Kjernekompetanse:

Eiendomsutvikling
Plan- og regulering
Strategisk rådgivning/tidlig fasevurdering
Gjennomføring byggeprosjekter
Sosial bærekraft
Gründer

Egenskaper:

Langsiktig og verdidrevet
Måltrett og proaktiv
Kommersiell teft
Tydelig i kommunikasjon
Sterk gjennomføringsevne
Opptatt av estetikk
Kreativ

Fritid:

Synger i kor
Trening
Arbeider som frivillig på en ruscafé
Avlastningsfamilie for jente på 6 år

1998 – 2001

Byggeplasscontroller/arbeidsleder, Skanska/Selmer-Skanska

Skanska var starten på min karriere innenfor bygg/eiendom. Mine arbeidsoppgaver inkluderte økonomioppfølging i prosjektene, akkordoppgjør for de timelønnede i tillegg til oppfølging av entrepriser på byggeplassen i flere næringsprosjekter (kontorbygg for Avantor ASA – 21 000 m2 og Møller Eiendom AS – 16 200 m2). Jeg gjennomførte befaringer og overtagelser med leietaker.

1995 – 2000

Selvstendig næringsdrivende

Komplementærmedisin, Klinik-H

Kurs/etterutdanning:

2023	Entrepriserett	Grette Advokater
2023	Styreforpliktelser	Styreforeningen
2019 – 2020	Strategisk ledelse	Vedal AS
2014	HMS-kurs for daglig ledere	Adv.firma Grette DA
2012	NS 8407	Adv.firma Grette DA
2012	Breeam	Vedal AS
2012	Universell Utforming i praksis	Nohr-Con
2011	Byggherreforskriften	
2010	Grunnoppplæring HMS	EBA 40 timers kurs
2009 - 2010	Lederoppplæring	AFF/Solstrand
2009	Plasstøpte dekker	Norsk Betongforening
2009	Byggfuktighet	SINTEF
2005	Bustadoppføringsloven	Kluge adv. firma og Lasse Simonsen
2004	Byggherreforskriften, HMS ansvar	PEAB AS
2004	Konflikthåndtering	Raadhuset salg- og lederutvikling
2004	Endringer i Bustadoppføringslova	PEAB AS
2003	Bustadoppføringsloven	Advokatfirmaet Schjødt
2003	Prosjektstyring i økonomi	Peab AS
2001	Regnskap og økonomi	Friundervisningen

Utdannelse:

1995 – 2000	Medisinsk etterutdanning, bl.a. innen klinisk forskning	Norges Forskningsråd
1990 – 1995	Komplementærmedisin	Norsk Akademi for naturmedisin
1989 – 1990	Folkehøgskole – samfunnsfag	Ringerike folkehøgskole
1987 – 1989	Videregående skole – idrettsfag	Namsos videregående skole

Verv/engasjement:

2023 - pågående	Styremedlem og daglig leder	Volvat Boligutvikling AS
2022 - pågående	Styremedlem	Kronprinsens gate 9 AS
2021 - pågående	Styremedlem	Høvik Park AS
2021 – pågående	Styremedlem	Storgata 28 Utvikling AS
2019 – pågående	Styremedlem og daglig leder	Eckbos have AS
2019 – pågående	Styremedlem	Haagaas Invest AS
2016 – 2019	Styremedlem	Strandveien tomteselskap AS
2016 – pågående	Styreleder og daglig leder	Stardust AS
2015 – pågående	Daglig leder	Slemdal Utvikling AS
2014 - 2020	Daglig leder	Bekkestua Utvikling AS
2013 - pågående	Daglig leder	Neslia Utvikling AS
2013 - 2014	Daglig leder	Nordre Gate Utvikling AS