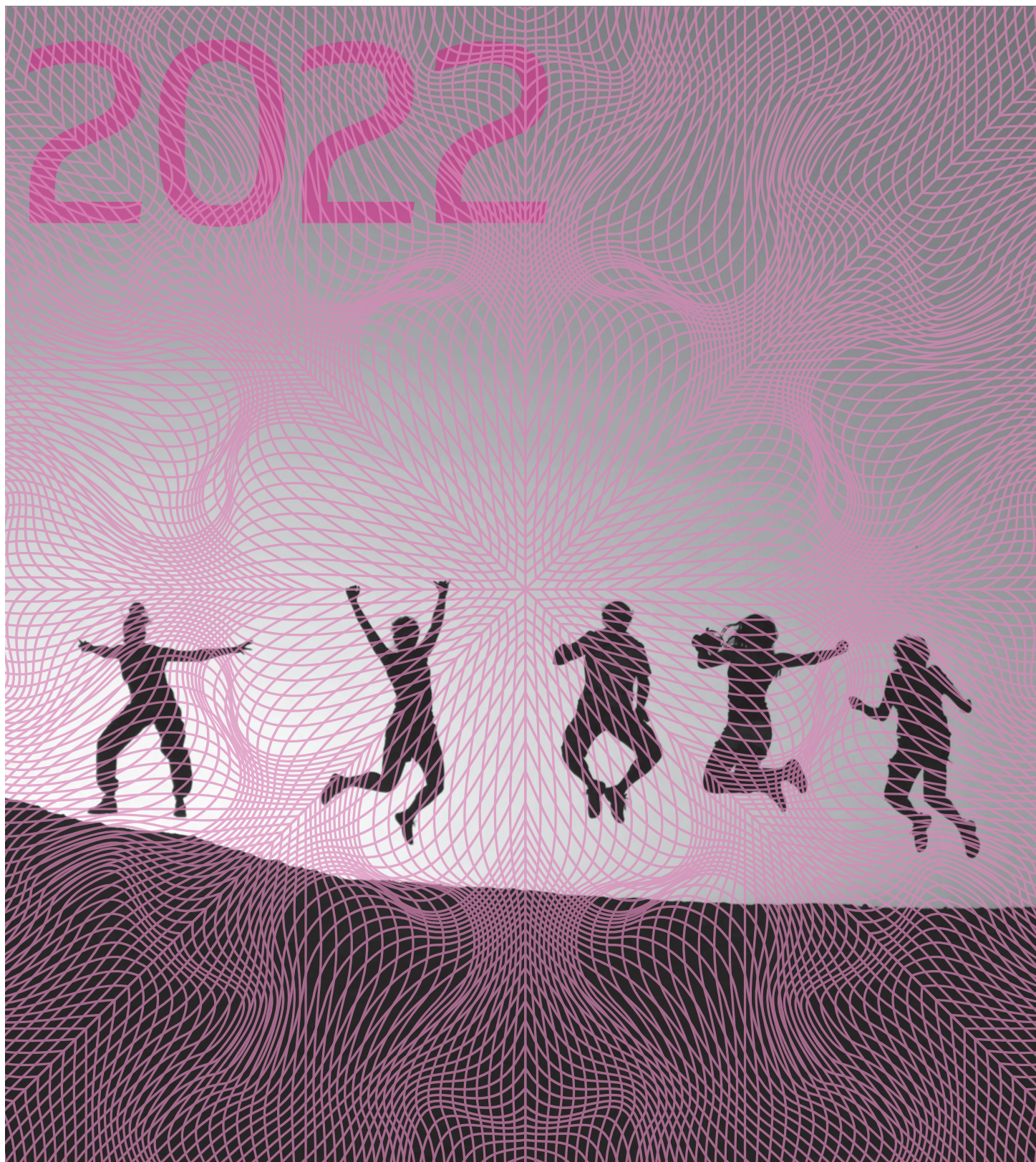


ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG TORSDAG 8. JUNI 2023





Innkalling til generalforsamling i Nedre Buskerud Bolig- byggelag 2023

UNION SCENE, GRØNLAND 60, DRAMMEN
8. JUNI 2023, KL. 19:00.

nbbo

Der folk trives

Innhold

1. Styrets beretning

Forretningsorden.....	5
Dagsorden.....	6
Hovedtrekk.....	8
Boligbygging.....	12
Fakta om NBBO.....	16
Fakta om virksomhetsområdene.....	24

2. Årsregnskap

Resultatregnskap.....	28
Balanse.....	29
Noter til årsregnskapet.....	32
Kontantstrømanalyse.....	41

3. Revisjonsberetning.....

5. Valgkomitéens innstilling.....



FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I NBBO

1. Generalforsamlingen i NBBO er åpen for valgte delegater og eventuelle rådgivere. Delegater, rådgivere og observatører må eventuelt forevise adgangstegn i sekretariatet ved inngangen.
2. Det velges en møteleder som leder generalforsamlingen.
3. Det velges en sekretær som fører protokoll fra møtet. I protokollen skal føres de sakene som behandles, navn på de som har ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som fattes, med angivelse av forslagsstiller og antall avgitte stemmer.
4. Tale- og forslagsrett har delegater, revisor, medlemmer av styret og administrerende direktør. Alle som ønsker ordet viser det ved å rekke opp skilt med delegatnummer. Møteleder har rett til å stille forslag om begrensning av taletiden og om strek med de inntegnede talere.
5. Forslag må leveres skriftlig til møteleder, undertegnet med forslagsstillers navn og delegatnummer.
6. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene. Står stemmetallet likt, gjelder det møteleder slutter seg til.
7. Delegater som ønsker å forlate generalforsamlingen for en begrenset tid, eller for resten av møtet, må melde dette til sekretariatet ved utgangen av lokalet.



VI HÅPER Å SE DEG PÅ VÅR GENERALFORSAMLING!
TORSDAG 8. JUNI 2023 KL. 19:00
PÅ UNION SCENE, GRØNLAND 60, DRAMMEN.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG

TORSDAG 8. JUNI 2023

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a. Opptak av navnefortegnelse på delegatene
- b. Godkjenning av innkallingen
Innstilling: Innkallingen godkjennes.
- c. Godkjenning av forretningsorden
Innstilling: forretningsorden godkjennes.
- d. Valg av møteleder
Innstilling: Tore E. Hansen, styreleder.
- e. Valg av referent
Innstilling: Steinar Kjærnli.
- f. Valg av en tilstedeværende delegat til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Innstilling: Velges på møtet.
- g. Godkjenning av dagsorden
Innstilling: Dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsberetning for 2022

Innstilling: Styrets fremlagte årsberetning for 2022 godkjennes.

3. Årsregnskap for 2022 og spørsmål om anvendelse av overskudd/dekning av underskudd

Årsregnskapet for NBBO og konsern gjennomgås av ass. direktør Jan Morten Røkaas.

Innstilling: Årsregnskapet for 2022 godkjennes. Overskuddet i NBBO og i konsernet på henholdsvis kr 9 410 261,- og kr 23 447 977,- overføres til annen egenkapital.

4. Inkomne saker til generalforsamlingen i NBBO 8. juni 2023

4.1 Endringer i medlemskontingenten i NBBO (sak fra styret i NBBO)

NBBO hadde pr. 31.12.2022 31.766 medlemmer. Vi bruker flere ressurser på medlemsaktiviteter enn tidligere og kontingenten er ikke endret på 10 år. Medlemskontingenten i NBBO ble sist økt på generalforsamlingen i 2013 fra kr 200,- til kr 250,- med virkning fra 01.01 2014.

I forhold til andre boligbyggelag er vår medlemskontingent lav, med unntak av årskontingenten i OBOS som er kr 200,-. De øvrige boligbyggelagene vi kan sammenligne oss med ligger i stor grad på kr 300,- pr. år. Se oversikten under.

Sammenligning priser for årskontingent:

OBOS	USBL	BOB	TOBB	BATE	BORI
200	300	300	300	300	350

For å gjøre terskelen for å bli medlem lavere med en slik økning av kontingenten, ønsker vi samtidig å senke inngangskostnaden noe ved å gi fri årskontingent i innmeldingsåret for nye medlemmer. De fleste boligbyggelagene i listen over har også en slik løsning.

Innstilling: Medlemskontingenten økes fra kr. 250,- til kr. 300,- med virkning fra 1. januar 2024.

For nye medlemmer vil medlemskontingenten være gratis i innmeldingsåret. Denne endringen trer i kraft fra 1. oktober 2023.

5. Valg

Valgkomiteens innstilling på kandidater til medlemmer og varamedlemmer til styret og valgkomiteen er lagt ved innkallingen.

6. Godtgjørelse til styret, valgkomiteen og revisor

6.1 Valgkomiteens innstilling til godtgjørelse til tillitsvalgte er lagt ved innkallingen.

6.2 Godtgjørelse til revisor

Innstilling: Revisor godtgjøres etter regning.

Vedlegg:

Innkalling til generalforsamling i NBBO med årsmelding, årsregnskap og revisors beretning for 2022 samt valgkomiteens innstilling og øvrig dokumentasjon.

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

HOVEDTREKK

Et nytt år er historie og helt kort kan vel 2022 oppsummeres som et krevende år på mange måter. I fjor vinter ble alle begrensninger etter Covid-pandemien opphevet, og vi kunne endelig samles igjen. Alt så lyst ut. Så fikk vi isteden nye mørke skyer på horisonten når Russland valgte å invadere Ukraina og gå til krig. Dette snudde opp ned på mye i verden og siden har vi opplevd stadig økende priser på varer og tjenester. Samtidig har vi hatt en strømkrise som ble forsterket som følge av krigen på toppen av økende renter. Alt dette gjør at folk flest har fått mindre å rutte med i løpet av året. Vi tror nok dessverre dette vil vedvare en stund til. Heldigvis og til tross for alle disse krevende utfordringene opplever NBBO vekst i antall medlemmer og forvaltningsoppdrag. Det skal vi være veldig godt fornøyde med. Styret takker alle ansatte for den utmerkede innsatsen som alle sammen har gjort i løpet av året.

Økonomisk har NBBO oppnådd et godt resultat dette året. Vi er også stolte av at Boligbanken ASA har gjennomført sitt første hele driftsår på en god måte. Også utbyggingsselskapet vårt (NUAS) samt Eiendomsselskapet vårt har overskudd i 2022.

NBBO og datterselskapene våre ble i 2022 sertifisert som miljøfyrtårn. Det blir stadig større fokus på å finne gode og bærekraftige løsninger for boligselskapene og medlemmene våre generelt. På dette området skal vi fortsette å utvikle løsninger som er tilpasset det grønne skiftet og som vil være bærekraftige i årene fremover.

For første gang siden 2019 var det mulig å gjennomføre generalforsamlingene i boligselskapene våre som normalt. Det var nok viktig for mange at vi kunne samles igjen på vanlig måte i et møterom i stedet for digitale møter. Våre forvaltningskonsulenter var veldig glade for igjen å kunne delta på ordinære generalforsamlinger på «gamlemåten». Selv om vi kom oss trygt igjennom generalforsamlingene også i pandemiårene så er det uten tvil bedre å behandle de mest krevende sakene i et fysisk møte. Det er likevel ikke tvil om at pandemien har ført til en raskere utvikling av digitale løsninger som våre kunder og ansatte vil nyte godt av i årene som kommer.

Utviklingen i boligmarkedet i Drammensregionen var litt ulik gjennom året. Første halvår var det stor aktivitet med prisvekst og forholdsvis rask omsetning av boliger. Etter sommeren ble markedet mye tyngre. Hovedårsaken til dette er nok de økende rentene. Prisene i Drammensregionen steg med 3,7 % i 2022 mens boligprisene i Norge endte med en vekst på 1,5 % i 2022. Fremover må vi nok forvente et rolig marked i hvert fall første halvår av 2023.

Når det gjelder byggevirkosheten i 2022 overleverte vi 27 rekkehusboliger i Granittlia i Solbergelva. Overleveringene ble gjennomført i tre etapper, den siste 15. desember. Boligene ble overlevert med svært få reklamasjoner og vi håper de nyinnflyttede finner seg godt til rette i sine nye hjem. Byggarbeidene i Nedre Tverrgate 3 i Mjøndalen sentrum

(det gamle legesentret) ble igangsatt sommeren 2022. Her er fremdriften etter planen og vi har hatt en god start med godt salg så langt i prosjektet. Ellers jobber vi med flere utviklingsprosjekter, bl.a. et større nærings- og boligprosjekt i samarbeid med Fevang AS på Strømsø ved Clarion Collection Hotel Tollboden på nærmere 100 boliger.

NBBO Vaktmester Service får gode tilbakemeldinger på kvaliteten som leveres. Allikevel hadde selskapet et svakere år i 2022. Dette skyldtes særlig kapasitetsutfordringer da noen ansatte gikk over til våre kunder i tillegg til en del sykefravær, bl.a. knyttet til Covid og influensa. Selskapet er i ferd med å rekruttere nye håndverkere og med de ressursplaner selskapet har lagt for 2023 er målet å komme opp i tilsvarende omsetning og resultater som i 2021. Særlig vil det være viktig å legge til rette for en jevnere ressursbelastning gjennom året. Planen er fortsatt å videreføre strategien med å ansette faglærte framover (snekkere, malere, gartnere mv.). I tillegg til vår vaktmestervirksomhet gjør dette oss mer fleksible og i stand til å ta flere typer oppdrag. På sikt vil dette gi NBBO Vaktmester Service flere ben å stå på.

Vår eiendomsmegler NBBO Eiendomsmegling har de siste årene hatt en målsetting om å øke markedsandelen av boliger solgt i borettslagene våre. De hadde et godt 1. halvår i 2022 og klarte å fastholde den oppnådde markedsandelen på 6% i våre områder totalt og 13% på borettslag. Videre utover i året ble markedet en del roligere med færre salg totalt og lengre omsetningstid pr. bolig. Fordi det totale boligsalget falt, fikk vårt eiendomsmeglerforetak underskudd i 2022. Selskapet jobber videre med målsettingen om å ytterligere øke vår markedsandel i 2023. Målsetningen om å være best på borettslagsmegling er sterk og naturlig for alle oss i NBBO. Eiendomsmegling skal utnytte den kunnskapen NBBO har som forvalter og forretningsfører for våre boligselskaper. NBBO kjenner markedet

og styrene som forvalter boligmassen vår best av alle.

Vi må nok forvente et svakere boligmarked i våre områder det kommende året. Imidlertid har regionen vår netto tilflytting og det vil være et økende behov for nye gode boliger med gode kvaliteter. Det blir stadig sterkere fokus på gjenbruk og bærekraftige løsninger. Samtidig må vi forvente økende renter og generelt høyere kostnader noe som vil moderere boligprisene. Totalt sett så tror vi det kan bli en moderat prisnedgang for boliger i våre områder det kommende året.

Boliger må folk ha, og vårt mål er at flest mulig av våre medlemmer får mulighet til å kjøpe seg sin egen bolig. Borettslagsmodellen er etter vår mening den beste måten å bo sammen på. Gjennom borettslagsmodellen jobber vi med å legge til rette for nye løsninger som kan hjelpe enda flere førstegangskjøperne inn i boligmarkedet, Del-eie av bolig eller leie til eie er sentralt her. NBBO ønsker å levere boliger som dekker et bredt spekter slik at vi har et tilbud til alle våre medlemmer – både yngre og eldre.

Vår forvaltningsvirksomhet har opplevd økende konkurranse de siste årene. Både fra andre Boligbyggelag og eksterne forretningsførere. For året 2022 opplevde vi likevel en god vekst på dette området. Vi har inngått et ti-talls nye oppdrag på forretningsførsel. Dette er både nye boligselskaper og boligselskaper i drift. Særlig er det hyggelig at boligselskaper kommer tilbake etter å ha forsøkt andre forretningsførere i en periode. Totalt forvaltet vi 15.426 boliger ved årsskiftet 2022/23. Etter to år preget av Covid 19 var det endelig mulig å avholde årets generalforsamling på vanlig måte igjen. Det tror vi de aller fleste satte pris på. Det var nok også en god del saker som var utsatt i denne perioden i påvente av at man kunne avholde fysiske møter igjen. Det var derfor ekstra mange saker å behandle på årsmøtene i 2022. Det var en periode mange lange møter og kvelder for våre ansatte, men vi er veldig glade for at vi kom trygt gjennom denne perioden til beste for alle boligselskapene vi forvalter.



Administrerende direktør Steinar Kjærnli

STYRET I NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG



Tore E. Hansen



Trude Williamson



Arve Fjeld



Turid Jonassen



Johanne M.
Karlander Juel



Espen Ellingsen



Line G.
Christiansen



FREMTIDSUTSIKTER

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

Vi jobber fortløpende med å utvikle nye attraktive tomter til våre kommende boligprosjekter. Vi skal tilby våre medlemmer attraktive boliger med god kvalitet. Vi forventer en litt roligere periode i 2023 men jobber med å lansere 1-2 nye prosjekter i løpet av 2024. Vår målsetning om å bygge 100 boliger i året i gjennomsnitt står fast og vår målsetning er at vi skal bygge boliger for alle våre medlemmer i alle livsfaser.

SAMARBEID MED ANDRE BOLIGBYGGELAG

2022 ble første ordinære driftsår for Boligbanken ASA. NBBO eier Boligbanken sammen med tre andre boligbyggelag og noen mindre aksjonærer. BORI BBL er største eier mens NBBO er nest

største eier med 25 % eierandel. Allerede første driftsår klarte Boligbanken et fint overskudd på MNOK 22,78.

Boligbanken blir viktig for oss i årene fremover og skal sikre NBBO og våre boligselskaper stabilt gode lånebetingelser i konkurransen med andre banker og finansieringsinstitusjoner. Historisk sett har borettslag fått gode lånebetingelser i gode tider, mens det har vært mere utfordrende i krevende tider som bla. under finanskrisen på 2000 tallet. Med Boligbanken vil vi være sikret en bank som har fokus på oss og våre kunder (boligselskapene) uavhengig av hvordan det står til i bankmarkedet generelt.

Mange boligselskaper har allerede fått lån i banken og mange har fått tilbud eller vil få det i løpet av det kommende året. For å lykkes må Boligbanken være konkurransedyktig. Det har vi fått til ved å ha gode og tilrettelagte løsninger sammen med forvalterne våre som hjelper boligselskapene med å etablere lån og sparekonto. Det skal alltid være rask saksbehandlingstid og rask behandling fra lånesøknad til lånetilsagn.

Askepott på Brageteatret, eksklusivt for medlemmer i november



ET MEDLEMSKAP I NBBO ER EN INVESTERING

Medlemsprogrammet med satsing på kultur og gode avtaler er en viktig del av dette arbeidet.

Daniel Kvammen
begeistret publikum på
Toppen av Drammen i juni



Banken som nå er etablert i markedet vil i løpet av 2023 invitere nye boligbyggelag inn som eiere og kunder i banken via en emisjon. En slik vekst vil være med på å trygge fremtiden til både banken og boligbyggelagene som kommer med. Boligbanken vil da også være en god og trygg samarbeidspartner for boligselskap i hele landet i årene fremover.

BONO Oppgjør AS som vi eier sammen med fem andre Boligbyggelag (Landsbysamarbeidet) leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglere. Resultatet for 2022 er preget av at det har vært en del færre omsetninger denne høsten. Det er viktig for oss at vi har en trygg og god oppgjørspartner som sørger for at alle transaksjoner i forbindelse med eierskifter går riktig for seg. Selskapet vil i det kommende året arbeide videre med å markedsføre sine tjenester for andre boligbyggelag og meglerselskaper.

Boliginkasso AS som vi eier sammen med BORI, hadde et stabilt godt år i 2022. Selskapet har tre ansatte. Boliginkasso sørger for innkrevningen av utestående felleskostnader på vegne

av boligselskapene i BORI og NBBO. Boliginkasso AS arbeider også for å knytte til seg nye boligbyggelag og vi fikk i løpet av året med boligbyggelaget BoMidt BBL (Trøndelag) som ny kunde. Selskapet arbeider videre med å tilknytte seg enda flere boligbyggelag som kunder.

Boligfaktura AS eier vi sammen med ABBL og dette selskapet har to ansatte. Selskapet er ansvarlig for fakturering av krav til boligselskapene (felleskostnadene).

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

BOLIGBYGGING

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

GRANITTLIA I SOLBERGELVA

På Granittlia i Solbergelva ble 27 rekkehusleiligheter på 128 m² med store terrasser ferdigstilt i løpet av 2022. Boligene ligger solfylt til mot skogen i Solbergelva, om lag 250 meter nord-øst for Ulverud gård og Gamle Riksvei og ca. 7 km fra Drammen sentrum. Tilbakemeldingene fra de som har flyttet inn er gode og det er så langt kommet inn få reklamasjoner. Dette er vi meget godt fornøyd med.

Prosjektet har vært et samarbeid på 50/50 basis med TIMB Eiendom AS. Det er Granittlia Utvikling AS som har vært byggherre og selger av boligene. Som en del av prosjektet er det også bygget første del av en ny tilfartsvei fra Gml. Riksvei. Dette betyr at det dersom planmyndighetene legger til rette for det vil bli mulig å utvikle flere boligprosjekter i dette området i årene fremover.

NT3 I MJØNDALEN SENTRUM

Byggearbeidene for dette borettslagsprosjektet med 39 andelsboliger og næringsarealer i 1. etg. ble igangsatt sommeren 2022. Arbeidene er godt i rute med en forventet ferdigstilling rundt nyttår 2023/24. Dette er eiendommen der Nedre Eiker Legesenter holdt til og som ligger meget sentral og åpent til i Mjøndalen sentrum nære kollektivknutepunkter. Salget har vært meget godt og ved nyttår 2022/2023 var det solgt 25 leiligheter.

Det er Nedre Tverrgate 3 Holding AS som er byggherre og selger av boligene. Dette er et selskap vi eier på 50/50 basis sammen med Ruba Invest AS, som igjen eies av Gigant Gruppen AS og Millennium Holding AS med 50% av hver.



Arbeidene med NT3 i Mjøndalen sentrum er godt i rute, med en forventet ferdigstilling rundt nyttår 2023 / 24.

BOLIGPROSJEKTER UNDER UTVIKLING:

DESILITEREN PÅ STRØMSØ

Dette er en kvartalsutbygging ved siden av Clarion Hotell Tollboden mellom Tollbugata og Dr. Hansteinsgate. Det er to verneverdige bygg i prosjektet (verneklasse b) og det er planlagt 4-500 m² næring 1. etg i hovedsak mot Dr. Hansteinsgate. Utover de verneverdige byggene og næringsarealene er det planlagt å bygge litt i underkant av 100 boliger i prosjektet.

Vi har inngått en samarbeidsavtale med Fevang AS på 50/50 basis for utvikling av dette bolig- og næringsprosjektet. Reguleringsforslaget er godkjent av Drammen kommune, selv om det har kommet en klage på vedtaket fra nabo. Tidspunktet for lansering av prosjektet er ikke avklart både grunnet dette forholdet, boligmarkedet og entreprisekostnadene. Vårt ønske er å lansere prosjektet høsten



2023, men det er mest sannsynlig våren 2024.

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

BANKBYGGET I LIERBYEN

Prosjektet ligger i Hegsbroveien 52 sentralt i Lierbyen like ved Elvebredden Park som vi ferdigstilte i 2021. Dette bolig- og næringsprosjektet utvikles også i samarbeid med Gigant Gruppen AS gjennom Bankbygget Lier AS. Vi har derfor sammen etablert Bankbygget Utvikling AS på 50/50 basis som vil bli byggherre og selger av boligene i prosjektet.

Eiendommen ligger innenfor sentrumsplanen i Lier hvor kommunen er i slutfasen med reguleringsarbeidet (førstegangsbehandlet). Vi har vært i dialog og gitt innspill i reguleringsprosessen. Arbeidet med bygge (ramme-) søknaden planlegges i løpet av våren 2023.

Vi håper å kunne bygge noe i overkant av 70 boliger i dette prosjektet.

HOLLENDERKOLLEN

Dette er en eiendom på Tangen i Drammen på ca. 7,0 da. som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Bak prosjektet står Hollenderkollen Utvikling AS (HU) som vi eier sammen med Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKE) og Urban Compact Living AS (UCL) med henholdsvis 45, 45 og 10 % prosent hver.

HU ervervet eiendommen fra Drammen kommune gjennom DKE og har siden starten av 2018 arbeidet med detaljreguleringen av denne. Etter flere ulike planforslag vedtok kommunestyret i møte 4. mai 2021 å avsette arealet til friområde i ny kommuneplan. Pågående planarbeid er derfor avsluttet og de økonomiske konsekvensene av dette er ikke avklart. Prosess for innløsning av

tomten kan ikke starte før arealdelen i kommeplanen er vedtatt.

GULSKOGEN

På Rød øst og vest har vi tidligere kjøpt to eiendommer fra private grunneierne på 26 dekar. Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS eier også to eiendommer på samme sted på omtrent samme størrelse og vi har inngått avtale om å utvikle disse eiendommene sammen. Vi har sendt et planinitiativ for Rød Øst.

Begge eiendommene vil etter all sannsynlighet bli videreført til boligformål arealdelen i kommuneplanen.

Sammen med OBOS Block Watne AS har vi en opsjonsavtale med Stormoen gård om utvikling av boliger. Eiendommen på Stormoen var avsatt til boligformål i kommunens arealdel. Det er stor sannsynlighet for at store deler av denne eiendommen blir tilbakeført til landbruk (LNF) i arealdelen.

Hele boligområdet på Gulsbogen har et rekkefølgekrav om bl.a. en jernbaneundergang og vi håper at dette kan løses ved samarbeid mellom Bane NOR, de øvrige grunneierne og kommunen.

SPIKKESTAD

I dette prosjektet har vi et samarbeid med H. Strøm Holding AS ved jernbanestasjonen på Spikkestad med et potensiale på rundt 200 boliger. Vi har etablert Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS som vi eier med H. Strøm Holding AS på 50/50 basis.

Grunnet kapasitetsutfordringer i renseanlegg i Asker kommune, vil vi måtte avvente byggesøknad for disse ferdigregulerte områdene til dette er løst.

I tillegg til ovennevnte boligprosjekter jobber vi med flere utviklingsprosjekter, noen med lengre tidshorisont.

ØKONOMI

Selskapene i konsernet har hatt litt ulik utvikling i resultatene i 2022.

NBBO regnskapet for 2022 viser et årsresultat på kr 9.410.261,- p+og kr 23.447.977 for konsernet. Resultatene foreslås overført til annen egenkapital. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger budsjett for 2023 og konsernets strategiplan for årene framover. NBBO er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, med en likviditetsbeholdning pr. 31.12.2022 på 45 MNOK.

Egenkapitalen ble økt med henholdsvis kr 9.797.562 og kr 23.835.283 i NBBO og i konsernet i 2022. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 93,5% i morselskapet og 93,2% i konsernet, mot 88,7% og 89,0% per 31.12.2021

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utviklingen i boligmarkedet og prosjekter. NBBO Utbygging AS har et rammelån på 40 MNOK hos NBBO som det ikke var trukket på pr. 31.12.22.

Morselskapet har ingen langsiktig gjeld.

ÅRSRESULTAT
9.410.261,-

**EGENKAPITALANDEL
I KONSERN**
93,2%

**LIKVIDITETS-
BEHOLDNING**
45 MNOK

ARBEID MOT DISKRIMINERING

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

UNIVERSELL UTFORMING

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

FORSKNING OG UTVIKLING

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

PÅVIRKNING AV DET YTRE MILJØ

Selskapet har ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligbyggelag av NBBO's størrelse. NBBO ble sertifisert som en miljøfyrtårnbedrift i 2022.

REDEGJØRELSE ETTER ÅPENHETSLOVEN

NBBO skal offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene etter åpenhetsloven i tråd med lovens §4. For fullstendig redegjørelse for aktsomhetsvurderingen henvises det til nbbo.no.



FAKTA OM NBBO

Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) eies av våre 31.766 medlemmer (pr.31.12.2022). Vi har vårt nedslagsfelt i Drammensregionen og nærliggende kommuner.

NBBO er organisert med to linjeavdelinger samt fem underliggende heleide datterselskaper. Datterselskapet NBBO Utbygging AS har pr. 31.12.2022 eierskap i 11 selskaper for utvikling av boliger. 10 av disse selskapene eies med 50 %. Utover dette har NBBO eierinteresser sammen med BORI BBL og Asker & Bærum Boligbyggelag (ABBL) i Boligbanken AS (25 % eierskap), Boliginnkasso AS sammen med BORI BBL (50% eierskap), Boligfaktura AS sammen med ABBL (50% eierskap) og NABO AS (1/3 eierskap hver).

NBBO og datterselskapene arbeider etter de målsetningene som er trukket opp i vår mål- og handlingsplan som er vedtatt i styret og gjeldende for perioden fram til 1. januar 2024. Vi opplever god oppslutning og engasjement fra hele organisasjonen om planen som er et levende styringsdokument for vår virksomhet.

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

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

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

VÅRT KUNDELØFTE

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



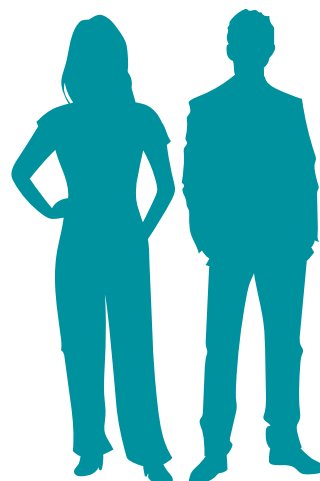
ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ I KONSERNET

Ved utgangen av 2022 var det 63 ansatte inkludert vikarer i NBBO-konsernet fordelt på henholdsvis:

- NBBO - 37 fast ansatte
- NBBO Byggtek - 8 ansatte
- NBBO Eiendomsmegling - 5 ansatte
- NBBO Vaktmesterservice - 13 ansatte + ekstra ressurser i sesongtopper

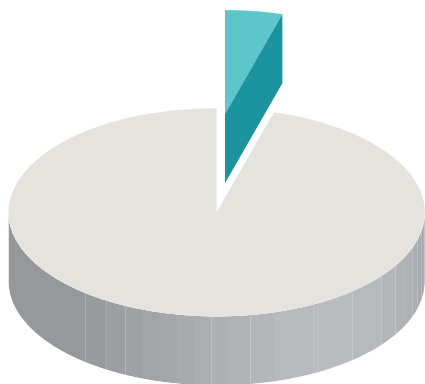
Styret er bevisst på likestilling og vil søke at krav som stilles på dette området etterfølges.

Sykefraværet i NBBO i 2022 var på 6,60 % totalt. Dette er en økning fra 4,57 % i 2021. Av totalt sykefravær utgjør langtidsfraværet (definert som sykdom i mer enn 16 dager) 4,35 %. Vi har sterkt søkelys på tiltak og tilrettelegging som gjør at sykefraværet blir lavere i årene fremover.

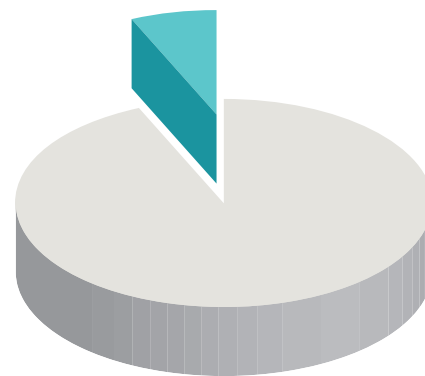


Styret er bevisst på **likestilling**

4,57 % sykefravær i 2021



6,60 % sykefravær i 2022



FOREBYGGENDE HELSEARBEID / BEDRIFTSIDRETTSLAG

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

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

I tillegg til bedriftsidrettslaget har NBBO også etablert tilbud om massasje for de ansatte som ønsker dette. Dette er et frivillig tilbud to ganger pr. måned som vi opplever som meget positivt for de ansatte i NBBO.



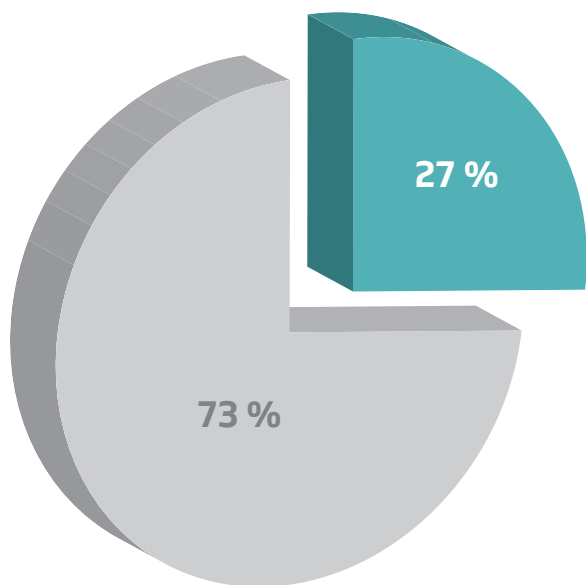
KOMPETANSEBYGGING

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

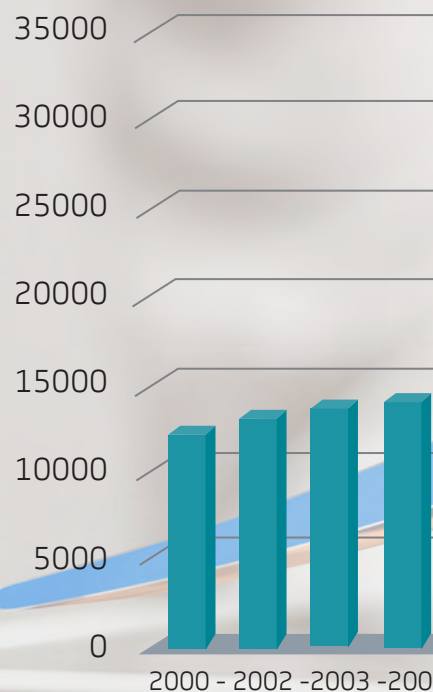
MEDLEMSUTVIKLING I NBBO

I 2022 fikk NBBO 1 308 nye medlemmer. Med 772 som meldte seg ut i løpet av året førte det til at NBBO hadde totalt 31.766 medlemmer ved årets utgang. Antallet av yngre medlemmer steg også pent i løpet av året, noe som betyr at 8 515 av NBBOs medlemmer nå er 30 år eller under. Det tilsvarer ca. 27% av medlemsmassen.

Vi forventer en fortsatt økning i vår medlemsmasse de nærmeste årene og har en målsetning om en tilvekst på ytterligere ca. 1.400 nye medlemmer i løpet av 2023.



27 % av medlemsmassen er 30 år eller yngre







FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene i NBBO. Forkjøpsretten baserer seg på ansiennitet og gir et medlem muligheten å tre inn i et bud og dermed gå foran og kjøpe boligen i NBBO sine tilknyttede borettslag. Totalt ble forkjøpsretten benyttet i 15,5 % av eierskiftene i våre tilknyttede borettslag i 2022.

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

FORDELSPROGRAM

Et av formålene våre som boligbyggelag er at vi skal fremme gode medlemsfordeler. Fordelsprogrammet ble i løpet av 2022 forbedret med mange kulturtilbud. I tillegg bidro NBBO med å støtte flere arrangement til glede både for medlemmene og befolkningen generelt. Medlemmene fikk forkjøpsrett til flere av

arrangementene og fordelaktige billettpriser. Befolkningen fikk arrangement å gå på som ellers ikke hadde vært.

NBBO har i dag avtale med mer enn 30 ulike samarbeidspartnere innen bygg og bolig, strøm og kultur. I 2022 ble fordelene godt brukt i særdeleshet innen kategoriene bygg, bolig og strøm. Kulturtilbudene har også stor interesse og vi ser at medlemmene bruker disse i stigende grad.

For å gjøre det enklere for medlemmene å bruke fordelene og alltid ha medlemskortet tilgjengelig kan de laste ned JOYN-appen, der medlemskortet er tilgjengelig. Appen hadde ved årsskiftet 2022-23 8353 brukere. Det var en vekst på knapp 1000 brukere ift. året før. Av miljøhensyn sluttet vi i 2021 å sende ut fysiske medlemskort. Det ble godt tatt imot av medlemmene.

Høsten 2022 gjennomførte EPSI en undersøkelse blant medlemmer av de største boligbyggelagene i Norge. Den viste at NBBOs medlemmer kjenner godt til fordelene og ca 50% bruker



Forkjøpsretten er den viktigste medlemsfordelen for medlemmene i NBBO. Som medlem har du forkjøpsrett til nærmere 10.000 bruktboliger spredd over hele Drammensregionen.

Et gledelig resultat av EPSI undersøkelsen fra høsten 2022, var at NBBO har Norges mest fornøyde medlemmer.



de aktivt. Et gledelig resultat av undersøkelsen var at NBBO har Norges mest fornøyde medlemmer.

Vi vil fremover styrke fordelsprogrammet ytterligere – med særlig fokus på kulturelle opplevelser – og ved å øke kjennskapet til programmet blant medlemmene.

MEDLEMSMAGASIN, NETTSIDER, eDM OG APP (JOYN)

Medlemsmagasinet er sammen med nbbo.no, nyhetsbrev (eDM), APP og sosiale medier de viktigste kommunikasjonskanalene mellom NBBO og medlemmene. Kommunikasjonen til medlemmene er i løpet av året blitt ytterligere styrket. Stort sett ukentlig har vi sendt ut eDM til alle medlemmer som har takket ja til det. Med utgangen av året var det totalt ca. 11.300 medlemmer. Vi har som mål at 50% av medlemmene skal gi sin aksept til dette og jobber med det løpende. Disse nyhetsbrevene er en god og sterk kommunikasjonskanal for NBBO, fordi ca. 45% av de som mottar eDM fra oss også åpner og leser den. Det ligger ca 20-25 prosentpoeng over markedsnormen.

For å bedre kontakten med medlemmene begynte vi fra høsten å sende nyhetsbrev til alle medlemmer vi har epost-adresser på. Det ble svært godt mottatt med åpningsrater på mer enn 60%.

Medlemsbladet ble utgitt tre ganger i 2022. Opplaget er på 24.400. Magasinet blir sendt til samtlige medlemmer over 16 år, andre boligbyggelag og andre interessenter.

Magasinet skal vise et bredt bilde av hva NBBO leverer av tjenester på tvers av selskapet, i tillegg til å levere stoff om interiør, mat, boligprosjekter og fordelsprogrammet. Etter ønske fra medlemmene har vi styrket bladet digitalt i 2022. Det utvikles flere digitale artikler med innhold som er utdypende ift. det man kan lese i printutgavene. Bladet har også fått en enda større lokal fokus og er tilgjengelig digitalt og på print. Innhold fra bladet spres i sosiale medier, nyhetsbrev og på nbbo.no.



Vaktmester Steinar Lillesund og Anne Berit Hagen har stått i bresjen for å få ordnet uteområdet hos Borettslaget Austadgata 36.

MEDLEMSDEMOKRATIET

Medlemsdemokratiet er viktig for at NBBO skal utvikle seg og levere på de områdene som betyr noe for medlemmene. For å styrke dette demokratiet gjennomføres i 2023 et eget informasjonsmøte for medlemmene i forkant av generalforsamlingen til NBBO. Formålet med informasjonsmøtet er å skape en møteplass der medlemmene får mulighet til å stille spørsmål og gjøre seg bedre kjent med NBBO utenfor de formelle rammene som generalforsamlingen gir. I tillegg kan de komme med forslag til videre utvikling og ønsker for medlemskapet.

For også å øke engasjementet blant medlemmer som ikke bor i borettslag ble valgmøtet for delegerte avholdt digitalt.

NBBO GIR TILBAKE

En viktig del av samfunnsoppdraget vårt er å være en støttespiller for å skape gode bomiljøer og opplevelser i regionen vår. I jubileumsåret 2021 lanserte vi derfor sponsorprogrammet «NBBO Gir Tilbake». Programmet støtter store og små tiltak innen kultur, nærmiljø, idrett og bomiljø. Frem til nå har vi delt ut ca 600.000 kr til i alt 66 lokale organisasjoner og boligselskap.

Sponsorprogrammet videreføres i 2023.

SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

NBBOs samfunnsoppdrag er å bygge gode boliger og legge til rette for et inkluderende fellesskap i trygge bomiljø. Det har NBBO jobbet med siden sin etablering i 1946. I 2022 valgte vi å



KULTUR,
NÆRMILJØ,
IDRETT OG
BOMILJØ

FREM TIL NÅ
ER DET DELT UT
NESTEN
600.000 KR

SPONSOR-
PROGRAMMET
VIDEREFØRES
I 2023



presisere det vi vil jobbe med å påvirke, skriftlig.

NBBO tar samfunnsansvar og bidrar til aktiviteter som styrker bærekraft i vårt nedslagsfelt – både sosialt, miljømessig og økonomisk. Det er aktiviteter alt i fra boligselskap til medlemmer, men også viktige samfunnsaktiviteter som fremmer bærekraftige byer, god helse og livskvalitet.

NBBO har valgt ut fem av FN- bærekraftsområder, som vi satser på:

- God helse og livskvalitet (område 3)
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn (område 11)
- Ansvarlig forbruk og produksjon (område 12)
- Stoppe klimaendringene (område 13)
- Samarbeid for å nå målene (område 17)

Konkrete tiltak i 2022:

- Videreføring av sponsorprogrammet NBBO Gir Tilbake
- Støtte til andre lokale arrangementer og aktiviteter: Toppen av Drammen, Sommerskatten, Jordens Dag, CC Cowboys og Sølvguttene
- Sosioøkonomiske tiltak der vi bl.a. støtter Rett Fram Opplevelser
- Rådgivning til boligselskapene
- Lansering av «Energikartlegging for boligselskap
- God kommunikasjon der vi både kommuniserer hva vi gjør og påvirker samfunnet og enkeltindivider til mer bærekraftig adferd.
- Sertifisering som Miljøfyrtårn.

FORRETNINGSFØRSEL OG RÅDGIVNING

Vår forvaltningsvirksomhet har hatt en stabil vekst de siste årene. Samlet forvalter vi 15.426 boliger ved utgangen av 2022.

Dette er en økning fra 15.190 boliger i 2021. Det er stadig økende konkurranse om leveranse av forvaltningstjenester generelt, så dette er vi meget godt fornøyd med. Vi har det siste året både fått nye kunder og «gamle» kunder tilbake. Dette tar vi som et godt tegn på at våre forvaltere og rådgivere leverer høy kvalitet til våre boligselskaper. Det gjøres også stadig små forbedringer på vår IT – plattform noe som også bidrar til å gjøre hverdagen og styrearbeidet enda enklere for våre kunder. Vi skal

fortsatt være en støttespiller for styrene og jobber hver dag for å bistå styrene i en hektisk arbeidshverdag. På den måten ivaretas boligverdier og bomiljøet på en best mulig måte.

Vi tilbyr et totalkonsept som inkluderer rådgivning, forvaltning og regnskapsføring, sydd sammen i en forretningsførerkontrakt. Avdelingen arbeider kontinuerlig med å utvikle tjenestetilbudet slik at vi sikrer en god kvalitet og service til våre boligselskaper også i fremtiden.

OVERSIKT OVER FORRETNINGSFØRERVIRKSOMHETEN I NBBO PR. 31.12.2021

Boligselskap	Antall boligselskap	Antall boliger til forvaltning
Tilknyttede borettslag	207	9291
Frittstående borettslag	52	1559
Eierseksjonssameier	137	4371
Annet (aksjeselskap / stiftelse mv.)	25	205
Sum totalt	414	15426

PORTALEN

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

EIERSKIFTER

I 2022 gjennomførte NBBO 1087 eierskifter. I tillegg gjennomførtes 229 familieoverdragelser, hvorav 121 var inntektsgivende. Det var litt færre eierskifter og litt flere familieoverdragelser enn året før.

I tilknytning til eierskiftene leverer NBBO boligopplysninger fra innholdsleverandøren infoland eller BBL Pivotall. Disse bestillingene leveres innen en frist på tre virkedager.

Fakta om virksomhetsområdene

NBBO UTBYGGING AS

NBBO Utbygging AS (NUAS) ble stiftet 25.10.2004 og har som formål å erverve, utvikle, bygge og selge fast eiendom samt hva hermed står i forbindelse, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet. Aksjekapitalen er på kr. 2 000 000,- med NBBO som eneaksjonær. Alle nye boligprosjekter som gjennomføres i regi av eller der Nedre Buskerud Boligbyggelag deltar som deleier, realiserer gjennom NBBO Utbygging AS eller der selskapet har eierinteresser.

Da alle boligprosjektene NUAS er engasjert i nå gjennomføres i samarbeid med andre i egne SP-selskaper, vil inntektene av

virksomheten i all vesentlig grad komme som utbytte fra disse. Drifts- og årsresultatene i selskapet vil derfor ble preget av dette og variere over tid.

Selskapet fikk et årsresultat for 2022 på kr. 3 825 156,-. Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Steinar Kjærnli, Tor Engebakken og Arne Riise. Daglig leder er Tor Engebakken som også er utbyggingssjef i NBBO.

NBBO BYGGTEK AS

NBBO Byggtek AS ble stiftet 26. august 1996 som et samarbeidsprosjekt om tekniske tjenester mellom Lier

Boligbyggelag, Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag. Etter fusjon mellom Nedre Eiker Boligbyggelag og Drammen og Omegn Boligbyggelag høsten 2006 ble NBBO eneksjonær fra årsskiftet 2007. Selskapets aksjekapital er på kr. 1 000 000,-

I 2022 gikk en ansatt av med pensjon og det ble ansatt to nye medarbeidere. I tillegg ble lokalene pusset opp. Det har derfor vært en del høyere kostnader som gir et underskudd for året. Disse investeringene for fremtiden venter vi vil skape vekst og utvikling for selskapet i årene fremover.

NBBO Byggtek AS fikk et årsresultat i 2022 på - kr. 366 433,- (årsunderskudd).

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

NBBO EIENDOMSMEGLING AS

Selskapet ble stiftet 20.02.1995. Den gang ble selskapet etablert som Drammensmegleren. Selskapet kom senere inn i Garantikjeden. Selskapet er fortsatt med i Garantikjeden, men benytter nå samme navn og profil som NBBO. NBBO Eiendomsmegling har som formål å drive eiendomsmegling, herunder salg, utleie, forretningsførsel samt rådgivning innen fast eiendom. Selskapets aksjekapital er kr 100 000,- med NBBO som eneksjonær.

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

NBBO eiendomsmegling solgte samlet 186 boliger i 2022 som er 12 salg færre enn i 2021. Dette er noe lavere enn i tidligere år, men så har det også vært en megler mindre ansatt i selskapet. Markedsandelen på salg av tilknyttede borettslagsboliger har selskapet beholdt, selv om omsetningsvolumet i vårt markedsområde har falt.

Selskapets årsregnskap for 2022 viser et årsresultat på - kr. 235 966,- (årsunderskudd).

Selskapet hadde ved årsskiftet 2022/2023 fem ansatte. Styret har i perioden bestått av Steinar Kjærnli (styreleder) og Jan Morten Røkaas. Daglig leder er Jan Vidar Avdal.

NBBO VAKTMESTER SERVICE AS

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

Selskapet hadde ved årsskiftet 2022/2023 13 faste ansatte medarbeidere. Årsregnskap for 2022 viser et årsresultat på - kr. 406 095,- (årsunderskudd).

Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Unn Hege Nordhagen og Steinar Kjærnli.

Daglig leder er Håvard Rossvik.

DRAMMEN BOLIGBYGGELAGS EIENDOMSSKAP AS

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

Selskapet kjøpte Nedre Torggt. 5/7 i Drammen i 1996. Aksjekapitalen i selskapet er på kr 500 000,- med NBBO som eneksjonær. Selskapets rolle er i første rekke å være huseier for NBBO sine kontorlokaler i Nedre Torggt. Bygget er derfor i hovedsak leid ut til NBBO og datterselskapene.

Selskapets årsregnskap for 2022 viser et årsresultat på kr. 790 760,-. Styret har bestått av Jan Morten Røkaas (styreleder), Steinar Kjærnli og Øystein Størdal som også er daglig leder.

SAMLET OVERSIKT OVER RESULTATENE I DATTER-SELKAPENE

Selskap	NBBO Utbygging	NBBO Eien- domsmegling	NBBO Byggtek	NBBO Vakt- mester Service	DBBL Eiendoms- selskap
Driftsinntekter	332 956	8 429 848	10 839 021	14 326 859	3 759 735
Driftskostnader	1 870 155	8.778.537	11.310.153	14.782.548	2 748 183
Driftsresultat	-1 537 199	-348 689	-471 132	-455 689	1 011 552
Årsresultat etter skatt	3 825 156	-235 966	-366 443	-406 095	790 760

MØTER, REPRESENTASJON M.V. GENERALFORSAMLINGEN

Møte for valg av delegerte fra medlemmer som ikke bor i tilknyttede borettslag ble avholdt digitalt 21. april 2022. NBBOs ordinære generalforsamling ble avholdt 9. juni 2022 på Scandic Hotell Ambassadeur på Strømsø. Det møtte 59 delegerte fra 34 borettslag og 4 delegerte som representerte de ikke boende medlemmene. Totalt var det 63 stemmeberettigede delegater representert. Videre møtte medlemmer fra styret, valgkomiteén og administrasjonen i NBBO.

REVISOR

Revisjonen utføres av BDO AS

STYRET

Styret har i 2022 avholdt 8 ordinære styremøter. Det er behandlet 45 saker. Ved årsskiftet 2022/2023 består NBBOs styre av 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. NBBO har tegnet forsikring for styreansvar.

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

DE TILLITSVALGTE I NBBO I PERIODEN 2022/2023 HAR VÆRT:

STYRET

Navn	Posisjon
Tore E. Hansen	Leder
Espen Ellingsen	Nestleder
Turid Jonassen	Styremedlem
Arve Fjeld	Styremedlem
Trude Williamson	Styremedlem
Line G. Christiansen	Styremedlem
Johanne M. Karlander Juel	Styremedlem valgt av de ansatte

VARAREPRESENTANTER TIL STYRET

Mazhar Iqbal	1. varamedlem
Sissel Gulbrandsen Heslien	2. varamedlem
Linda Nielsen	Ansattes vararepresentant

Vararepresentantene velges for ett år av gangen.

VALGKOMITE

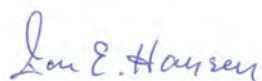
Svenn Erik Fredriksen	Leder	Fjordparken borettslag
Gulveig Nordalen	Medlem	Leder i Hovdeskogen borettslag
Jonas Stabursvik	Medlem	Styremedlem Åshøgda borettslag
Marit Andersen	Medlem	Selvbygg borettslag
Arve Fjeld	Medlem	Oppnevnt av styret

VARAREPRESENTANTER

Nils E. Stablum	Varamedlem	Fjellhagen borettslag
-----------------	------------	-----------------------

Alle medlemmene og varamedlemmene i valgkomiteén velges for 1 år av gangen.

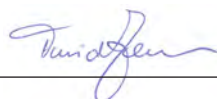
I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 27. april 2023



Tore E. Hansen
Styreleder



Trude Williamson



Turid Jonassen



Arve Fjeld



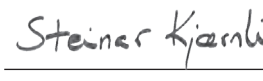
Line G. Christiansen



Johanne M. Karlander Juel



Espen Ellingsen



Steinar Kjærnli
Administrerende direktør

ÅRSREGNSKAP FOR 2022



MORSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

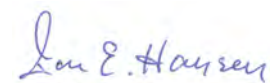
KONSERN

2022	2021		Note	2022	2021
		<i>Driftsinntekter</i>			
48 217 923	47 589 304	Salgsinntekter av varer og tjenester	1	78 174 320	83 351 186
15 184 134	13 789 264	Andre driftsinntekter	1	15 639 085	14 388 904
63 402 057	61 378 568	<i>Sum driftsinntekter</i>		93 813 405	97 740 090
		<i>Driftskostnader</i>			
1 193 440	1 245 822	Varekostnader		6 712 053	7 530 306
35 047 180	34 421 417	Lønnskostnader	2	56 639 756	57 162 878
219 596	205 682	Avskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	966 723	723 316
18 407 829	18 671 737	Andre driftskostnader	4	22 691 785	23 461 571
54 868 045	54 544 658	<i>Sum driftskostnader</i>		87 010 317	88 878 071
8 534 012	6 833 910	Driftsresultat		6 803 088	8 862 019
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
0	0	Resultat tilknyttet selskap	7	14 360 073	1 702 027
10 826	112 795	Renteinntekter konsern		0	0
649 273	596 310	Finansinntekter		2 127 405	1 331 454
19 366	2 413	Finanskostnader		144 323	39 307
640 733	706 692	<i>Netto finansposter</i>		16 343 155	2 994 174
9 174 745	7 540 602	Ordinært resultat før skattekostnad		23 146 243	11 856 193
-235 516	1 868 366	Skattekostnad på ordinært resultat	5	-301 734	2 463 281
9 410 261	5 672 236	Ordinært resultat		23 447 977	9 392 912
9 410 261	5 672 236	Årsresultat	6	23 447 977	9 392 912
		Minoritetens andel av resultat		0	0
		Majoritetenes andel av resultat		23 447 977	9 392 912
		Sum		23 447 977	9 392 912
		Oppskrivninger og overføringer:			
9 410 261	5 672 236	Overført til /fra annen egenkapital	6		
9 410 261	5 672 236	<i>Sum oppskrivninger og overføringer</i>			

2022	2021		Note	2022	2021
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
90 672	559 603	Utsatt skattefordel	5	2 250 072	2 436 034
1 100 000	1 100 000	Rettigheter		1 100 000	2 100 000
1 190 672	1 659 603	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		3 350 072	4 536 034
		<i>Varige driftsmidler</i>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 865 472	4 953 730
401 073	464 841	Maskiner, inventar, transport midler o.l.	3	4 512 912	3 009 604
401 073	464 841	<i>Sum varige driftsmidler</i>		9 378 384	7 963 334
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
4 679 934	4 679 934	Investerings i datterselskap	7	0	0
80 348 295	80 348 295	Investerings i tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet	7	93 955 315	84 221 241
521 739	521 739	Investerings i aksjer og andeler	7	621 739	621 739
156 236	312 488	Lån til foretak i samme konsern	8	0	0
85 980	85 980	Andre langsiktige fordringer	8	31 467 188	34 339 546
85 792 184	85 948 436	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		126 044 242	119 182 526
87 383 929	88 072 880	Sum anleggsmidler		138 772 698	131 681 894
		Omløpsmidler			
		<i>Tomter til utbyggingsformål</i>			
0	0	Tomter til utbyggingsformål		4 841 962	4 583 386
0	0	<i>Sum tomter til utbyggingsformål</i>		4 841 962	4 583 386
		<i>Fordringer</i>			
1 919 569	6 673 352	Kundefordringer		7 690 407	12 421 307
384 688	252 626	Fordringer konsern / Mottatt konsernbidrag		0	0
2 886 844	2 227 002	Andre kortsiktige fordringer		4 544 353	3 704 139
5 191 101	9 152 980	<i>Sum fordringer</i>		12 234 760	16 125 446
		<i>Bankinnskudd og kontanter</i>			
45 353 197	37 116 497	Bankinnskudd og kontanter	9	75 518 567	63 081 098
45 353 197	37 116 497	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		75 518 567	63 081 098
50 544 298	46 269 477	Sum omløpsmidler		92 595 289	83 789 930
137 928 227	134 342 357	SUM EIENDELER		231 367 989	215 471 825

2022	2021		Note	2022	2021
		GJELD OG EGENKAPITAL			
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
6 732 500	6 526 650	Andelskapital	6	6 732 500	6 526 650
6 732 500	6 526 650	Sum innskutt egenkapital		6 732 500	6 526 650
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
122 255 439	112 663 727	Annen egenkapital	6	208 869 213	185 239 780
122 255 439	112 663 727	Sum opptjent egenkapital	6	208 869 213	185 239 780
		Konsernets egenkapital	6	215 601 713	191 766 430
		Minoritetens andel av egenkapital		0	0
128 987 939	119 190 377	Sum egenkapital		215 601 713	191 766 430
		Gjeld			
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	10 967	Pensjonsforpliktelse	2	0	10 967
0	10 967	Sum avsetning for forpliktelser		0	10 967
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
		Gjeld til kredittinstitusjoner	10	909 692	1 052 476
		Sum langsiktig gjeld		909 692	1 052 476
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
1 137 775	5 458 117	Leverandørgjeld		2 307 539	6 712 436
3 867 849	4 018 049	Skyldige offentlige avgifter		6 067 840	6 562 911
1 022 869	1 954 743	Betalbar skatt	5	1 239 620	2 752 244
0	72 187	Gjeld til konsernselskap		0	0
2 911 797	3 637 917	Annen kortsiktig gjeld		5 241 586	6 614 361
8 940 290	15 141 013	Sum kortsiktig gjeld		14 856 585	22 641 952
8 940 290	15 151 980	Sum gjeld		15 766 277	23 705 395
137 928 227	134 342 357	SUM GJELD OG EGENKAPITAL		231 367 989	215 471 825

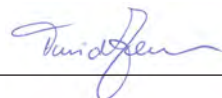
I styret for Nedre Buskerud Boligbyggelag, Drammen, 27. april 2023



Tore E. Hansen
Styreleder



Trude Williamson



Turid Jonassen



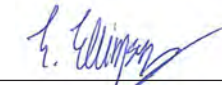
Arve Fjeld



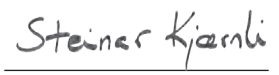
Line G. Christiansen



Johanne M. Karlander Juel



Espen Ellingsen



Steinar Kjærnli
Administrerende direktør

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Tilleggsopplysninger til årsregnskapet 2022

The logo for nbbo is displayed in a large, white, sans-serif font on a dark glass facade. The letters are bold and lowercase. The background of the entire image is a photograph of a modern building with a glass facade, reflecting the surrounding urban environment. The overall color scheme is a monochromatic teal or dark blue.

Der folk trives

OPPLYSNINGER OM REGNSKAPSPRINSIPPER.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Nedre Buskerud Boligbyggelag og følgende datterselskaper:

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

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

DRIFTSINNTEKTER

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

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

KLASSIFISERING OG GENERELLE REGLER FOR VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

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

PENSJONER

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

SKATTER, SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT/SKATTEFORDEL

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

KONTANTSTRØM

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

Note 1 – Driftsinntekter

	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Opptjente inntekter, byggeprosjekter	1 004 842	1 096 178	1 446 798	1 220 178
Provisjon salg av nye og brukte boliger	0	0	8 429 848	9 489 624
Forvaltningstjenester	47 213 082	46 493 125	68 297 675	72 641 383
Org.messige inntekter/medlemskontigent	6 754 159	6 573 350	6 754 159	6 573 350
Andre driftsinntekter	8 429 975	7 215 914	8 884 926	7 815 554
Sum driftsinntekter	63 402 057	61 378 568	93 813 405	97 740 090

Note 2 – Personalkostnader, godtgjørelser og pensjonskostnader (OTP)

	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Antall årsverk sysselsatt:	37	37	63	66
Lønn, feriepenger med mer	25 569 602	24 592 093	42 114 086	42 250 801
Arbeidsgiver avgift	4 193 918	4 040 394	6 852 957	6 821 585
Pensjonskostnader	3 006 688	2 931 253	4 956 006	4 636 654
Andre lønns- og personalkostnader	2 276 972	2 857 677	2 716 707	3 453 838
Sum lønn og personalkostnader	35 047 180	34 421 417	56 639 756	57 162 878

Godtgjørelser	Styret	Valgkomitèen	Samlet
Styrehonorarer	482 000	26 000	508 000

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder har vært kr 1.521.931. Daglig leder er på linje med de øvrige ansatte med i bedriftens pensjonsordning. Andel premie til pensjonsordningen inngår i nevnte sum.

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

Note 3 – Varige driftsmidler

NBBO

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Totalt
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	2 759 164	2 759 164
Tilgang i året	155 828	155 828
Avgang i året		0
Akk.ansk.kost pr. 31.12	2 914 992	2 914 992
Avskrevet tidligere år	-2 294 324	-2 294 324
Avskrevet i år	-219 596	-219 596
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året		0
Akk.avskr.pr. 31.12.	-2 513 919	-2 513 919
Bokført verdi pr 31.12.	401 073	401 073
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	
Økonomisk levetid	3 - 10 år	

NBBO KONSERNET

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner, bil	Tomt og bygning	Totalt	
Akk.ansk.kost pr. 01.01.	6 886 684	11 652 349	0	18 539 033
Tilgang i året	2 381 771	0	0	2 381 771
Avgang i året	0	0	0	0
Akk.ansk.kost pr. 31.12	9 268 455	11 652 349	0	20 920 804
Avskrevet tidligere år	-3 877 081	-6 698 619	0	-10 575 699
Avskrevet i år	-878 467	-88 256	0	-966 723
Akk.avskr. på dr.m. solgt/utrang. i året	0	0	0	0
Akk.avskr.pr. 31.12.	-4 755 548	-6 786 875	0	-11 542 422
Bokført verdi pr 31.12.	4 512 912	4 865 472	0	9 378 384
Avskrivningssatser, lineært	10 - 33%	2 - 10 %		
Økonomisk levetid	3 - 10 år	10 - 50 år		

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

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

Note 4 – Godtgjørelse til revisor

HONORAR TIL REVISOR:	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Revisor revisjon	145 056	145 640	366 862	375 062
Revisor rådgivning	71 278	21 294	91 451	45 618
SUM	216 334	166 934	458 313	420 680

Note 5 – Skattekostnader, midlertidige forskjeller og grunnlag for utsatt skatt

Skattegrunnet	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt av inntekt	742 598	1 726 619	959 351	2 524 118
Endring utsatt skattefordel	468 931	-86 300	185 962	-288 887
For mye / lite avsatt skatt tidligere år	-1 727 316	-77	-1 727 312	-77
Formuesskatt, betalbar	280 069	227 473	280 069	227 473
Skatt på konsernbidrag og utbytte	201	653	201	653
Årets skattekostnad i resultatregnskapet	-235 516	1 868 366	-301 734	2 463 281

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:	NBBO		KONSERN	
	Grunnlag	Skatt	Grunnlag	Skatt
Resultat før skatt, inkl resultatandel tilkn. selsk.	9 174 745		23 503 967	
Resultatandel tilknyttede selskap			-10 270 104	
Intern fortjeneste, eliminert i konsernregnskapet			-109 000	
Endring i midlertidige forskjeller	-281 505		296 000	
Permanente forskjeller	-19 021		-3 972 141	
Fremførbart underskudd	-5 498 771		-5 498 771	
Skatt av årets inntekt	3 375 448	742 598	3 949 952	959 351
Skattepliktig formue	186 712 989	280 069	186 712 989	280 069
Skatt på konsernbidrag og utbytte		201		201
Betalbar skatt i balansen		1 022 869		1 239 620

Midlertidige forskjeller mellom regnskap og skatt:	NBBO		KONSERN	
	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.	Pr. 01.01.	Pr. 31.12.
Varige driftsmidler	93 872	43 277	-1 120 957	-1 028 203
Fordringer	-2 305 000	-383 000	-2 420 000	-683 000
Gevinst- og tapskonto, kortsiktig gjeld	-90 527	-72 421	-778 294	-121 782
Pensjonsforpliktelser	-241 994	0	-241 994	0
Netto forskjeller	-2 543 649	-412 144	-4 561 245	-1 832 985
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	-6 857 188	-8 740 166
Skattered. forskj. som ikke kan utlignes	0	0	345 557	345 557
Sum midlertidige forskjeller	-2 543 649	-412 144	-11 072 876	-10 227 594
Utsatt skattefordel av midlertidig forskjell	-559 603	-90 672	-2 436 034	-2 250 072

Note 6 – Egenkapital og disponeringer

NBBO

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 526 650	112 663 726	119 190 376
Nye medlemmer i året	387 300	0	387 300
Utmeldte medlemmer i året	-181 450	181 450	0
Årets resultat	0	9 410 261	9 410 261
Egenkapital pr. 31.12.	6 732 500	122 255 4397	128 987 939

NBBO KONSERN

	Andels-kapital	Annen Egenkapital	SUM
Egenkapital pr 01.01.	6 526 650	185 239 782	191 766 433
Nye medlemmer i året	387 300	0	387 300
Utmeldte medlemmer i året	-181 450	181 450	0
Årets resultat	0	23 447 977	23 447 977
Egenkapital pr. 31.12.	6 732 500	208 869 213	215 601 713

Note 7 - Aksjer og eierandeler

Datterselskap og tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

<i>Datterselskap</i>	Forr.-kontor	Eier-andel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Bokført verdi 31.12.2022
NBBO Eiendomsmegling AS	Drammen	100 %	3 652 453	-235 966	100 000
DBBL Eiendomsselskap AS	Drammen	100 %	7 031 183	790 759	500 000
NBBO Utbygging AS	Drammen	100 %	66 282 674	3 825 156	2 020 000
NBBO Byggtek AS	Drammen	100 %	2 554 894	-366 443	1 872 000
NBBO Vaktmester Service AS	Drammen	100 %	2 120 529	-406 096	187 933
Sum datterselskaper			81 641 733	3 607 410	4 679 934

NBBO

<i>Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet</i>	Forr.-kontor	Eierandel	Egenkapital 31.12.2022	Andel resultat 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Kostpris for eierandelen
Boligbanken ASA	Lillestrøm	24,9999 %	79 462 182	6 558 750	79 633 295	79 633 295
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	2 319 575	636 312	700 000	700 000
Boligfaktura AS	Drammen	50 %	-102 130	-139 505	15 000	15 000
Nabo AS	Sandvika	33 %	0	0	1	4 355 025
			81 679 627	7 055 557	80 348 295	84 703 320

NBBO KONSERN

<i>Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet</i>	Forr.-kontor	Eierandel	Andel egenkapital 31.12.2022	Andel resultat 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Kostpris for eierandelen
Boligbanken ASA	Lillestrøm	24,9999 %	79 462 182	6 558 750	77 570 361	79 633 295
Solsvingen Utvikling AS	Drammen	50 %	238 279	-41 913	254 137	60 000
Losjeplassen Holding AS	Drammen	50 %	11 872	-10 761	12 450	30 000
Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS	Oslo	50 %	5 627 043	-408 927	1 141 668	6 615 500
Granittlia Utvikling AS	Drammen	50 %	6 734 062	3 866 140	6 734 062	250 000
Fossveien 10 Utvikling AS	Drammen	50 %	313 284	132 706	313 284	115 000
Bankbygget Utvikling AS	Drammen	50 %	1 291	-8 944	1 291	15 000
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	2 319 575	636 312	2 319 575	700 000
Boligfaktura AS	Drammen	50 %	-102 130	-37 375	0	15 000
Elvebredden Park AS	Drammen	50 %	3 091 036	1 929 841	3 796 036	20 000
Gulskogen Utviklingsselskap AS	Drammen	50 %	-27 562	0	0	60 000
Nabo AS	Sandvika	33 %		0	0	4 355 025
Hollenderkollen Utvikling AS	Drammen	0,29 %	45 245	0	0	45 000
Nedre Tverrgate 3 Holding AS	Drammen	50 %	1 800 670	1 747 461	1 800 670	50 000
Nedre Tverrgate 3 Borettslag	Drammen	50 %		-3 217	-3 217	0
Desiliteren Holding AS	Drammen	50 %			15 000	15 000
Sum tilknyttet selskap / fellesk. virksomhet			99 514 845	14 360 073	93 955 315	91 978 820

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

Investeringer i tilknyttede selskap / felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Boligbyggelagets aksjer og eierandeler i andre selskaper:

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse AS	92560	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			521 739

**Konsernets aksjer og eierandeler
i andre selskaper:**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	1	20 000	20 000
BBL Datakompetanse AS	100	1	100
Digibo AS, A-aksje	1	10 000	10 000
Digibo AS, B-aksje	1	490 000	490 000
Uni Storebrand	318	5	1 590
Norske Boligbyggelags Landsforbund	47	1	47
Boligbyggelagens Partner	23	50 000	1
Byen Vår Drammen (42 aksjer)	42		1
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS	10	10 000	100 000
Sum aksjer og andeler i andre selskaper			621 739

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

Note 8 Langsiktige fordringer

Lån til foretak i samme konsern

	NBBO	
	2022	2021
Langsiktig fordring NBBO	156 236	312 488
Sum langsiktige fordringer	156 236	312 488

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

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

Av dette rammelånet på kr 40 mill er det trukket opp kr 0 per 31.12.2022. Den totale lånerammen, kr 40 mill, forfaller i henhold til avtalen betaling 31.12.2023.

Det er i tillegg registrert pant til NBBO i NUAS sine 50 aksjer (50%) i Bankbygget Utvikling AS

NBBO har ytet NBBO Vaktmesterservice AS et gjeldbrevlån på NOK 1.250 000 med rest 31.12.22 kr 156.236. Lånet nedbetales som et serielån over 8 år og vil være fullt innfridd 31.12.2023. Hele gjelden har forfall innen 5 år regnet fra 31.12.2022.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Aksjer Losjeplassen Holding AS	30 000
Tomt inkl utviklingsprosjekt, Rød	4 841 922
Aksjer i Elvbredden Park AS	20 000
Sum	4.891.922

Andre langsiktige fordringer	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktig fordring, Garanti Eiendomsmegling Norge AS	85 980	85 980	85 980	85 980
Langsiktig fordring, Spikkestadkvartalene Boligprosjekt AS			3 922 591	3 209 386
Langsiktig fordring, Granittlia Utvikling AS			0	11 557 939
Langsiktig fordring, Nedre Tverrgate Holding AS			12 981 810	6 630 071
Langsiktig fordring, Bankbygget AS			9 752 627	9 483 985
Langsiktig fordring, Gulskogen Utviklingsselskap AS			1 703 318	535 628
Langsiktig fordring, Hollenderkollen Utvikling AS			3 020 861	2 836 557
Sum langsiktige fordringer	85 980	85 980	31 467 188	34 339 546

Note 9 Bankinnskudd for bundne midler og klientmidler

	NBBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Skattetrekkkonto	1 127 583	1 081 819	1 868 033	1 839 843
Klientmidler og klientansvar	0	0	3 545 457	20 312 303
Andre bundne midler	0	0	0	997 094

Klientmidler tilhører klienter og er ikke oppført i balansen. I posten bankinnskudd inngår bundne skattetrekkmidler.



Note 10 - Langsiktig gjeld, pantstillelser

NBBO har ingen pantesikret gjeld per 31.12.22. Den bokførte gjelden i konsernet, kr 909.692, gjelder NBBO Vaktmester Service AS, og er sikret ved pant i kjøretøy som eies av dette selskapet. Hele gjelden forfaller tidligere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

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

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

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

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

NBBO Utbygging AS har som 50% eier i Granittlia Utvikling AS avgitt en proratisk selvskyldnerkausjon på NOK 5.567.500 gjennom House of Guarantees AS (HOGS) som kontragaranti overfor Liberty Mutual Insurance Europe SE for en garantiramme på NOK 11.135.000 etter bufl. §§ 12 og 47 som stilles overfor boligkjøperne i prosjektet. Deler av kausjonen løper i 5 år etter overlevering. Den samlede eksponeringen i garantiene pr. 31.12.2022 gjelder kun bufl§ 12 garantier i reklamasjonsperioden som samlet beløper seg til NOK 6.411.500, hvorav NBBO Utbygging AS garanterer proratisk for halvparten.

Nedre Tverrgate 3 Holding AS har en garantiramme hos Fidelis Insurance Ireland DAC gjennom Standard Garanti Forsikring AS på 18,1 MNOK etter bufl §§ 12 og 47. I reklamasjonsperioden etter ferdigstilling vil garantiene beløpe seg til 11,3 MNOK etter bufl § 12. Garantiene som er utstedt pr. 31.12.2022 beløper seg til samlet NOK 11.484.000. NBBO Utbygging AS som eier 50% av aksjene i Nedre Tverrgate 3 Holding AS, har avgitt en proratisk kontragaranti overfor forsikrings-selskapet på 50% av disse beløpene.

Note 11 – Usikkerhet og betingede utfall

Byggeprosjekter regnskapsføres etter prinsippet om løpende avregning. Alle igangværende prosjekter skjer i tilknyttede selskaper. Løpende inntektsføring av prosjekter innebærer usikkerhet da man baserer seg på estimater og vurderinger. For igangværende prosjekter er det usikkerhet knyttet til fremdrift, tvister, garantiarbeid, sluttprognose og så videre. Det endelige resultatet for et prosjekt kan derfor avvike fra den forventede sluttprognose. Det kan også forekomme tvister som avgjøres ved voldgift eller rettsak. Det er gjort avsetninger for tvister og garantikostnader i prosjektrengskapet knyttet til hvert prosjekt der dette antas å være sannsynlig. NBBO konsernet har 31.12.2022 ingen prosjekter som forventes å gå med tap.

2022	2021		2022	2021
		Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
		Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
9 174 745	7 540 602	Resultat før skattekostnad	23 146 243	11 856 193
-227 427	-2 392 243	Periodens betalte skatt	-1 024 928	-3 238 081
219 596	205 682	+ Ordinære avskrivninger	966 723	723 316
9 166 914	5 354 041	Tilført årets virksomhet	23 088 038	9 341 428
301 379	486 545	+/- Endring i debitorer og kreditorer, byggelån	326 003	-279 249
0	0	+/- Endring prosjekter / tomter for boligbygging	-258 576	0
-1 619 316	-11 867 487	+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 719 027	-11 646 684
7 848 977	-6 026 901	A = Netto likviditetsendring fra virksomheten	20 436 438	-2 584 506
		Likvider tilført / brukt på investeringer:		
-155 828	-29 640	- Netto investeringer i varige driftsmidler	-2 381 773	-1 495 644
156 252	2 969 273	+/- Endringer langsiktige fordringer konsern		
0	4 000 000	+/- Endringer andre langsiktige fordringer	2 872 362	6 518 261
1	-73 231 627	+/- Realisasjon / anskaffelse aksjer i andre selskaper	735 000	-72 395 304
-1	-1 100 000	+/- Endring andre investeringer	-9 469 074	5 162 150
424	-67 391 994	B = Netto likviditetsendring fra investeringer	-8 243 485	-62 210 537
		Likvider tilført / brukt på finansiering:		
0	0	+/- Nedbet. / opptak av langsiktig gjeld	-142 784	1 052 476
387 300	417 000	+ Innbetaling av egenkapital	387 300	417 000
387 300	417 000	C = Netto likviditetsendring fra finansiering	244 516	1 469 476
37 116 497	110 118 391	Likviditetsbeholdning pr 01.01.:	63 081 098	126 406 665
8 236 701	-73 001 895	A+B+C Netto endring i likvider gjennom året	12 437 469	-63 325 567
45 353 198	37 116 497	Likviditetsbeholdning pr 31.12.:	75 518 567	63 081 099



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Buskerud Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Buskerud Boligbyggelag sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AWDXB-XH6GM-T4ZQ-KAOP-L-E35N1-NU6EU

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."

Jan Erik Marthinsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-05 12:52:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AWDXB-XH6GM-T4ZQ-KAOP-L-E35NI-NU6EU

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>

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Nedre Buskerud Boligbyggelag 8. juni 2023

VALGKOMITEEN HAR BESTÅTT AV:

Svenn Erik Fredriksen	leder	Fjordparken Borettslag
Gulveig Nordalen	medlem	ikke andelseier i tilknyttet borettslag
Jonas Stabursvik	medlem	ikke andelseier i tilknyttet borettslag
Marit Andersen	medlem	ikke andelseier i tilknyttet borettslag
Arve Fjeld	medlem	Oppnevnt av styret
Nils E. Stablum	varamedlem	Fjellhagen Borettslag

*Det er avholdt 2 møter hvor 7 saker er behandlet og protokollert.
Hele innstillingen er fattet med enstemmige vedtak.*



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRET I NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG 2023-2024

Styret skal ifølge vedtektene bestå av leder og 6 medlemmer samt 3 varamedlemmer. Styreleder, to av styremedlemmene og alle varamedlemmene er på valg i 2023.

Av de tre styremedlemmene som er på valg skal det velges en kvinne og to menn grunnet lovkravet om kjønnsrepresentasjon. Når det gjelder varamedlemmene skal det velges en fra hvert kjønn.

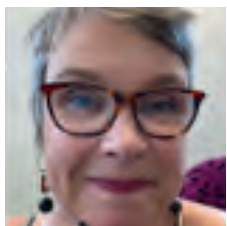
Valgkomiteen har besluttet å legge frem følgende forslag for generalforsamlingen i 2023 på styre- og varamedlemmer for de som er på valg:



Styreleder, **ny for 2 år**
Espen Ellingsen, f. 1970
Daglig leder
Tidligere styreleder (nå varamedlem) i Løveien II Borettslag. Styremedlem i NBBO fra 2009 og nestleder i styret fra 2018



Styremedlem, **ny for 2 år**
Mazhar Iqbal, f. 1959
Lærer
Tidligere nestleder og styremedlem i Fjellvang Borettslag
1. varamedlem i NBBO fra 2016



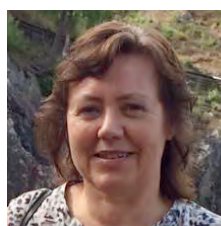
Styremedlem, ikke på valg
Trude Williamson, f. 1974
Seniorkonsulent
Styremedlem i Fjellhagen Borettslag



Styremedlem, de ansattes representant, **ny for 2 år**
Marianne Næss, f. 1978
Styremedlem i NBBO fra 2023



Styremedlem, ikke på valg
Arve Fjeld, f. 1950
Transportør, Nedre Eiker
Styremedlem i NBBO fra 2012



1. varamedlem, **ny for 1 år**
Sissel Gulbrandsen Heslien, f. 1959
Sekretær
2. varamedlem i NBBO fra 2018



Styremedlem, ikke på valg
Turid Jonassen, f. 1960
Lærer
Styremedlem i Selvbygg borettslag (frittstående brl. i Drammen)
Styremedlem i NBBO fra 2002



2. varamedlem, **ny for 1 år**
Sanel Orucevic, f. 1970
Styreleder i Stiboltsgt 18 Borettslag



Styremedlem, **gjenvalg for 2 år**
Line Grahl Christiansen, f. 1982
Politibetjent
Tidligere styreleder i Valbrot Borettslag
Styremedlem i NBBO fra 2019



Personlig varamedlem, **på valg for 1 år**
Linda Nielsen, f. 1970
ansattes representant

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NY VALGKOMITÉ I NBBO 2023-2024

Valgkomiteen skal ifølge vedtektene bestå av 5 medlemmer og ett varamedlem, hvorav ett medlem oppnevnes av styret.

Det var ikke kommet inn forslag til nye kandidater til valgkomiteen og hele den sittende valgkomiteen stiller seg åpne for gjenvalg. Valgkomiteens forslag til ny valgkomite for perioden fra 8. juni 2023 til generalforsamlingen i 2024 er derfor som følger.

Svenn Erik Fredriksen	leder	Fjordparken Borettslag
Jonas Stabursvik *	medlem	Styremedlem Åshøgda Borettslag
Gulveig Nordalen *	medlem	Tidligere leder Hovdeskogen Borettslag
Marit Andersen *	medlem	Tidligere leder Selvbygg Borettslag
Nils E. Stablum	varamedlem	Fjellhagen Borettslag

*) Medlem som ikke bor i tilknyttet borettslag

I tillegg skal et medlem av valgkomiteen oppnevnes av styret i NBBO.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL HONORAR TIL TILLITSVALGTE I NBBO 2022-2023

Fordi de tillitsvalgte i NBBO fikk en god økning i honorarene i 2022, vil valgkomiteen foreslå uendrete honorarsatser i 2023.

Valgkomiteens forslag til generalforsamlingen på honorar til tillitsvalgte for perioden fra 9. juni 2022 til og med 8. juni 2023 er derfor som følger:

- Honorar til styrets leder kr 124.000,- pluss møtegodtgjørelse pr. møte.
- Honorar til nestleder kr 52.000,- pluss møtegodtgjørelse pr. møte.
- Honorar til de øvrige styremedlemmene og det faste møtende 1. varamedlemmet kr 22.000,- pluss møtegodtgjørelse pr. møte.
- Møtegodtgjørelsen kr 2.000,- pr. møte

- Honorar til leder av valgkomiteen kr 6.000,- pluss møtegodtgjørelse pr. møte.

Møtegodtgjørelsen gis til alle møtende styre- og varamedlemmer samt til valgkomiteens medlemmer.

Møtegodtgjørelsen gjelder også andre møter som styrets medlemmer deltar på, bl.a. møter i styrets arbeidsutvalg.

Drammen, 11. april 2023

For valgkomiteen i Nedre Buskerud Boligbyggelag



Svenn Erik Fredriksen
leder



Folk er forskjellige

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

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

Fordi folk er forskjellige.

nbbo

Der folk trives