



tid for et godt liv



årsberetning og regnskap

2021



STYRETS ÅRSBERETNING

FOR 2021

VIRKSOMHETEN

Halden Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne. Halden Boligbyggelag er autorisert regnskapsførerselskap.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- føre regnskap for andre
- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmedling

MØTER MV.

Det er i løpet av 2021 vært avholdt en ordinær generalforsamling. Styret har hatt 5 styremøter og behandlet 24 saker. Videre er det holdt valg møte for andelseiere som ikke er tildelt bolig, hvor det ble valgt delegater til generalforsamlingen.

På grunn av COVID-19 så har HABO deltatt digitalt på forskjellige kurs og konferanser arrangert av NBBL og andre. HABO fikk gjennomført sin årlige høstkonferanse for styremedlemmer på Støtvig Hotel 5.–6. november. Kurs for tillitsvalgte var 8. september på Fredriksten Hotell.

STRATEGIPLAN 2025

HABO sin visjon er:

Tid til et godt liv.

Vi gir våre medlemmer tid til et godt liv.

Eksempler på dette kan være at de unge slipper inn på boligmarkedet tidligere enn de drømte om – og får tid til å leve. Andre kan slippe drift og vedlikehold av eiendommene. Styremedlemmer i borettslag for god hjelp og støtte. En ny generasjon aktiv eldre får tilgang til bofellesskap som gir dem en trygg og inkluderende alderdom.

ADMINISTRASJONEN, STYRET, LIKESTILLING, MILJØ SAMT FORSKNING OG UTVIKLING

Ved utgangen av 2021 hadde boligbyggelaget ti ansatte, som fordeler seg på fem kvinner og fem menn.

Boligbyggelagets styre besto av fire menn og en kvinne. 1. vara er kvinne.

Styrets leder er mann. Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsforhold eller ulykker i løpet av året.

Sykefraværet hos ansatte er lavt og arbeidsmiljøet må sies å være godt.

HABO driver ikke virksomhet som forringer det ytre miljøet utover det som kan anses som normalt for et boligbyggelag. Boligbyggelaget har ikke bedrevet noen form for forsknings og utviklingsaktiviteter.

ÅRSREGNSKAPET, ØKONOMI OG UTSIKTENE FRAMOVER

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. 2021 ble et rekordår i positiv forstand for HABO økonomisk sett. De totale inntektene i 2021 (2020) ble på kr 20.617.571 (17.368.937) som er 18,7 % høyere enn 2020.

Driftskostnadene ble på kr 15.528.841 (14.293.028) som er 8,6 % høyere enn i 2020.

Driftsresultatet ble på kr 5.088.729 (3.075.909) som er 24,7 % (17,7 %) av driftsinntekten.

Resultat etter skatt ble kr 5.787.823 (2.274.361) som er 28,1 % (13,1 %) av driftsinntektene.

Overskuddet foreslås overført til annen egenkapital. **Egenkapitalen** er pr 31.12.2021 på kr 42.607.981 (36.704.057) og 73,8 % av totalkapitalen (82,1 %).

Egenkapitalen i HABO og i datterselskaper har utviklet seg meget positivt de siste 2–3 årene. Vi har en solid egenkapital med betydelige merverdier som gjør at vi kan delta i flere og større utviklingsprosjekter. Egenkapitalandelen betegnes som god.

Ved tomtekjøp og oppføring av boligprosjekter har HABO valgt å gjøre dette i egne datterselskaper. Uavhengig av modell krever boligutvikling en solid egenkapital og langsiktige investeringer.

Bygging av nye boliger innebærer alltid en økonomisk risiko. Styret er klar på at nybygging skal være en sentral del av HABO sin virksomhet. HABO er engasjert i flere utbyggingsprosjekter også utenfor Halden. HABO har til motsetning fra mange andre boligbyggere ingen andre måter å øke sin egenkapital på enn ved årlige overskudd. Det er styret og administrasjonens klare målsetting at HABO skal gå med overskudd for å bygge egenkapital og trygge driften.

Hoveddelen av boligutvikling foregår i HABO Prosjekt AS sine datterselskaper.

I tillegg til egenkapital må selskapet ha tilgang på kapital fra en finansinstitusjon i alle byggeprosjekter. Det er derfor av aller største viktighet at HABO drives på en slik måte at selskapet har tillit i markedet.

BYGGEVIRKSOMHETEN NYE BOLIGER - HALDEN BOLIGBYGGELAG PROSJEKT AS MED DATTERSELSKAPER

Selskapet er HABOs utbyggingselskap og HABO står som eier av 100 % av aksjene i selskapet. Selskapets styre har bestått av: leder Richard Sverre Olsen med styremedlemmer Stein Viken og Bjørn Thorvik og Jan-Erik Solheim.

HABO Prosjekt AS hadde et overskudd etter skatt på 21,2 mill. mot 0,3 mill. i 2020.

Selskapet hadde betydelige finansinntekter fra utviklingsprosjekter i 2021. I 2021 ble Oreid III BRL ferdigstilt med 12 av totalt 18 enheter. Alle 12 er solgt og levert. De siste 6 enhetene ferdigstilles i 2022. Prosjektet bygges i Skansenlia Bolig AS som er 100 % eid av HABO Prosjekt AS. Entreprenør er Norgeshus Ø-bygg AS i Halden.

Sollihøgda bolig AS er 100% eid av HABO Prosjekt AS. Selskapet ferdigstilte 2 eneboliger i 2021. Selskapet hadde et overskudd i 2021 på 0,8 mill. 1 enebolig er under bygging og solgt som overleveres juni 2022. Entreprenør er Hansen & Dahl fra Halden.

HABO Prosjekt er direkte eller indirekte medeier i flere løpende boligprosjekter.

Tangen Hageby BRL på 20 enheter ble ferdigstilt i 2021. 2 enheter er fortsatt usolgt. Entreprenør har vært Byggmester Gunnar Høvik AS fra Sarpsborg.

Brattås Eiendom AS har bygd og overlevert 12 boliger på Brattås i 2020 og 2021. Det er et samarbeidsselskap med Asak Holding AS. Entreprenør har vært Øst AS fra Halden.

Yventunet BRL i Sarpsborg har vært en formidabel salgssuksess. Her er 65 av 66 enheter solgt. Her har vi også bygd 6 stk. Leie-før-eie-leiligheter som har vært utrolig populært. Overlevering startet i juni 2021 og her blir siste enhetene overlevert i september 2022. Entreprenør og samarbeidspartner er Byggmester Gunnar Høvik AS fra Sarpsborg.

Sandbukta terrasse BRL er et boligprosjekt på Hafslundsøy i Sarpsborg. Prosjektet er nå i sluttfasen og vi har solgt 43 av 50 enheter. Det er et samarbeidsprosjekt med Jack Valleraune AS. Siste enheter overleveres i juli 2022. Entreprenør her har vært PEAB.

Fladstad Eiendom AS i Rakkestad er et prosjekt på 24 enheter som er under bygging. De første 6 enhetene overleveres i juni 2022. Vi tilbyr også leie før eie her. 2 av de første 6 enhetene er solgt. Her er samarbeidspartner og entreprenør Bjørnstad Bygg AS i Rakkestad.

HABO Prosjekt AS har flere andre prosjekter i utvikling for sine medlemmer og har etablert flere prosjekter og datterselskaper i løpet av 2021 med forskjellige samarbeidspartnere.

HABO Prosjekt AS er involvert i ca. 1.200 boliger under utvikling.

EIENDOMSMEGLING - HALDEN BOLIGSENTER AS

Halden Boligsenter AS eies 100 % av Halden Boligbyggelag. Selskapet driver eiendomsmegling og har en franchiseavtale med DNB Eiendom AS som er et selskap i DNB konsernet. Selskapet har lagt bak seg nok et strålende driftsår i 2021 med et overskudd på 1,7 mill. opp fra 1,6 mill. i 2020. Styret har bestått av: leder Tonje Borthen, styremedlemmer Richard Sverre Olsen, Stein Viken og Jan-Erik Solheim.

FORVALTNINGSVIRKSOMHET

Kjernevirksomheten er å medvirke til en god forvaltning av de borettslag, stiftelser og sameier som HABO er forretningsfører for. Oppgavene omfatter i første rekke god forretningsførsel i samsvar med lover og regelverk. I tillegg er viktige felles utfordringer i boligselskapenes vedlikehold og modernisering av bygningene og uteområdene, samt bevaring og videreutvikling av et trygt og godt bomiljø for alle.

Pr. 31.12. 2021 forvalter boligbyggelaget 2918 boliger i 80 tilknyttede borettslag, 9 frittstående borettslag, 35 sameier og 2 stiftelser. Dette er kjernevirksomheten i HABO.

Vi har i tillegg avtale med Halden kommune om forvaltningen av kommunens ca. 200 leiligheter i borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag. I tillegg forvaltes ca 25 kommunale leiligheter organisert på annen måte. Samlet innkrevde felleskostnader for boligselskapene var i 2021 på ca 180 mill. kroner.

Samtlige borettslag tilknyttet Halden Boligbyggelag er innmeldt i selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS som eies av stiftelsen Borettslagenes sikringsfond. Sikringsordningen har til formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved mangelfull oppfyllelse av andelseieres plikt til å betale felleskostnader. Ordningen er en ren forsikringsordning. Erstatning dekkes etter at tap er påvist, minus egenandel.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING I BOLIGSELSKAPENE

Den samlede bygnings- og eiendomsmassen som HABO forvalter for boligselskapene har en samlet forsikringsverdi til vel 6,5 milliarder kroner.

De aller fleste boligselskapenes styre har utført et godt løpende vedlikehold av bygningsmassene. I de senere år er mange lag modernisert og oppgradert for betydelige summer. Dette vedlikeholdet fortsetter. Styret har ansvar for at bygningsmassen opprettholder sin verdi. Styrene tar dette ansvaret på alvor. Kravene til bygningsmessig og økonomisk kunnskap er betydelig. Styrene ser dette og etterspør derfor tekniske og økonomiske tjenester for å ha et så godt beslutningsgrunnlag som mulig. Det har i 2021 som årene før, vært bra etterspørsel etter våre tjenester for teknisk og økonomisk planlegging og oppfølging både når det gjelder vedlikehold, fornying, oppgradering og ordinær drift. Teknisk avdeling består av 3 årsverk. Det er etter hvert flere lag som ser behovet for en løpende oppfølging uavhengig av hvem som sitter i styret. Flere lag har igangsatt store og omfattende rør- og bad rehabiliteringsprosjekter på flere titalls millioner.

Det er i året startet eller avsluttet vedlikehold og modernisering for ca. 35 mill. Det største prosjektet i 2021 har vært Næringsrød III BRL på ca. 15 mill. Her har både teknisk-, økonomi- og forvaltningsavdelingen vært engasjert med planlegging, prosjektering, byggeledelse og gjennomføring. Det er så godt som ingen som påtar seg ansvaret for å gjennomføre oppgradering, fornying og periodisk vedlikehold i egen regi. Til det er risikoen for at ting kan gå galt for stor. De aller fleste ser nødvendigheten og fordelene med å ha en profesjonell partner med i slike prosesser.

MEDLEMMER

Halden Boligbyggelag hadde pr. 31.12.2021 totalt 6.319 medlemmer hvorav 2.643 boende og 3.676 ikke boende. I 2021 fikk HABO 388 (382) nye medlemmer. 148 (172) medlemmer er utmeldt/strøket. Det betyr en økning i medlemsmassen på 240 (210).

Administrasjonen ser fortsatt nytten av kampanjer for å få frem fordelene i medlemskapet slik at flere blir medlem. I tillegg til mange gode medlemsfordeler er forkjøpsretten den største fordelene. Jo lenger medlemskap, jo bedre ansiennitet og større sjanse for å få sin drømmebolig.

MEDLEMSFORDELER - FORKJØPSRETTE MED MER

Ved boligsalg har medlemmer i HABO med best ansiennitet rett til å tre inn i høyeste bud ved kjøp av bolig i et tilknyttet boligselskap. I 2021 var det 22 medlemmer som brukte denne retten til å få sin bolig. Totalt ble det omsatt 372 andeler i tilknyttede borettslag. Sammenlignet med landet for øvrig, er det relativt få som benytter forkjøpsretten. I prosent var det 6,0 % som benyttet forkjøpsretten i 2021 mot 5,5 % i 2020.

HABOs oppgave er å fremme fordelene ved og være medlem av boligbyggelaget, være andelseier og bo i borettslag. Det er derfor av stor betydning at HABO sørger for å knytte til seg samarbeidspartnere som kan bidra til en positiv utvikling - praktisk som økonomisk - for våre medlemmer, og tegner kontrakter som gir fordeler av et medlemskap. Gjennom medlemskapet i HABO har medlemmene i flere år kunnet benytte seg av en lang rekke tilbud fremforhandlet både lokalt av HABO og sentralt via BBL Pivotal Lokale avtaler gir medlemmene rabatter på håndverkstjenester, byggevarer, maling, interiør osv.

INFORMASJON

HABO har egne nettsider under www.habo.no og egen facebookside.

Medlemsbladet «HABO-bladet» ble i 2021 distribuert i Halden og omegn først og fremst som innstikk i Halden Arbeiderblad. Bladet kommer ut fire ganger i året, med et opplag pr. utgivelse på ca. 10 000. Bladet baserer seg primært på lokalt stoff som blant annet HABOs boligprosjekter, praktisk informasjon om borettslag og sameier samt medlemsfordeler og aktuelle temaer.

Bladet blir i tillegg til å ligge på nettsidene til HABO, sendt til utenbys medlemmer og til andre som vi ønsker å informere om vår virksomhet.

«HABO-bladet» utgis i samarbeid med Suveren Kommunikasjon AS.

KONTAKT MED BOLIGSELSKAPENE

Kontakten mellom boligbyggelaget og kundene, boligselskapene fungerer godt selv om COVID-19 har redusert kontakten betydelig. Administrasjonen har i 2021 som tidligere år vært representert på generalforsamlinger og årsmøter. HABO ansatte stiller dessuten opp på styremøter og beboermøter når det er behov for det. Der HABO er engasjert som prosjektleder



ved større vedlikeholds, utbyggings- og moderniseringsarbeider, er HABOs ansatte en aktiv medspiller i møter med entreprenører og beboere. Boligbyggelaget har omfattende kontakt med boligselskapene og medlemmene i forbindelse med omsetning av boliger og utførelse av tekniske tjenester.

Høstkonferansen ble arrangert i 5.–6. november etter at det ble avlyst i 2020. I tillegg fikk vi gjennomført kurs for tillitsvalgte 8. september.

Som autorisert regnskapsførerselskap kan HABO påta seg oppdag som forretningsfører for alle typer boligselskaper. Etterspørselen fra sameier som ønsker tilbud på forretningsførsel er stabilt god. Det er derfor gledelig at flere ønsker oss som partner og at det hvert år inngås nye kontrakter.

SAMARBEID MED HALDEN KOMMUNE OG ANDRE SAMARBEIDSPARTNERE

HABO har i 2021 som tidligere år hatt et nært og godt samarbeid med administrasjonen i Halden kommune. Samarbeidet har i hovedsak bestått i forvaltning og tekniske tjenester i omsorgsboliger, stiftelser og øvrige kommunale boliger i borettslag og utleieboliger for øvrig. Det er viktig at HABO på en positiv og servicemessig måte legger forholdene tilrette for kommunen til å benytte seg av det apparatet vi har både på administrativt, teknisk og forvaltningsmessig nivå.

Styret og administrasjonen vil takke vår revisor, våre bankforbindelser, entreprenører og håndverkere vi har forbindelse med for et godt samarbeid i perioden.

VEIEN VIDERE

Halden Boligbyggelag arbeider i et stadig mer krevende marked som er mer uforutsigbart enn på flere år. Hovedutfordringene vil fortsatt være å styrke HABOs fortrinn som den som kan ivareta alle boligrelaterte utfordringer innenfor nybygging, vedlikehold, HMS, modernisering, forretningsførsel og forvaltning. I arbeidene med strategiplan skal HABO være en offensiv boligutvikler og boligbygger. Forholdene ligger fortsatt til rette for at Halden Boligbyggelag skal være et selvstendig boligbyggelag. Den lokale tilhørigheten er viktig selv om vi har spredt oss litt utover Halden de siste årene. HABO er åpne for at det i byggeprosjekter kan være formålstjenlig å inngå allianser eller kompaniskap med andre utbyggere, entreprenører eller andre boligbyggelag.

Styret legger vekt på at HABOs organisasjon skal omstilles i takt med nye rammebetingelser og arbeide aktivt for å opprettholde og øke kundetilfredsheten gjennom nært samarbeid med medlemmene hva angår både tjenestenes omfang, servicegrad og kvalitet, slik at HABO har tilpassede og moderne produkter som vil bli ytterligere digitalisert i tiden fremover.

Styret ønsker at organisasjonen skal være preget av stabilitet, ha ordnet økonomi og bli oppfattet som en trygg og seriøs forvalter og utbygger.

I styret for Halden Boligbyggelag
Halden, 30. mai 2022

Stein Viken
Styrets leder

Bjørn Eilif Thorvik
Nestleder

Jan-Erik Solheim
Styremedlem

Stein Erik Murud
Styremedlem

Else-Marie Waleur Andersen
Styremedlem

Richard Sverre Olsen
Direktør



STYRET 2020/2021

STYRET HAR BESTÅTT AV FØLGENDE:

Leder:	Stein Viken	boende
Medlemmer:	Bjørn Eilif Thorvik	boende
	Stein Erik Murud	boende
	Else-Marie Waleur Andersen	ikke boende
	Jan-Erik Solheim	ansattes rep.
Varamedlemmer:	Eva Bjørndal	boende
	Emilie Grønnern	ikke boende
Valgkomite:		
Leder:	Sten Lilleby	boende
Medlemmer:	Vigdis Solvang	ikke boende
	Stein Erik Murud	HABOs styre
Varamedlemmer:	Flemming Banzon	ikke boende
Revisjon:	BDO	

RESULTATREGNSKAP FOR 2021

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Driftsinntekter		1 476 100	550 732
Tekniske tjenester	7	2 568 870	2 684 587
Forretningsførsel	7	8 009 885	7 618 828
Andre forvaltningstjenester		2 097 403	2 066 251
Andre inntekter		1 017 178	787 796
Gevinst ved salg anleggsmidler		2 052 618	0
Provisjonsinntekter		1 511 873	1 207 724
Leieinntekter		744 776	411 035
Kontingenter og andre medlemsinntekter		1 138 869	1 074 980
Annen driftsinntekt		0	967 004
Sum driftsinntekter		20 617 571	17 368 937
Driftskostnader			
Forkjøpsrettsannonser og varer for videresalg		(121 957)	(129 051)
Lønn og andre personalkostnader	1, 2	(9 462 815)	(8 333 734)
Avskrivninger	3, 5	(872 887)	(886 002)
Annen driftskostnad	9	(5 071 182)	(4 944 240)
Sum driftskostnader	8	(15 528 841)	(14 293 028)
Driftsresultat			
		5 088 730	3 075 909
Inntekt på investering i datterselskap		2 047 363	0
Aksjeutbytte BBL Datakompetanse AS		0	9 618
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper		20 526	0
Andre renteinntekter		36 436	30 341
Sum finansinntekter		2 104 325	39 959
Rentekostnader		(195 023)	(98 816)
Sum finanskostnader		(195 023)	(98 816)
Netto finansposter		1 909 302	(58 858)
Ordinært resultat før skattekostnad		6 998 032	3 017 051
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(1 210 208)	(742 690)
Ordinært resultat		5 787 824	2 274 361
Årsoverskudd		5 787 824	2 274 361
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		5 787 824	2 274 361
Sum		5 787 824	2 274 361

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2021

EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		46 999	361 976
Sum immaterielle eiendeler		46 999	361 976
Varige driftsmidler			
Kontorlokaler og annen fast eiendom	9	18 033 201	12 406 702
Inventar, utstyr og maskiner	9	71 308	118 076
Sum varige driftsmidler		18 104 509	12 524 778
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskaper	7	21 720 000	21 720 000
Lån til datterselskaper	7,14	5 447 061	0
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	0
Aksjer i tilknyttede selskaper	7	388 250	388 250
Andre aksjer og andeler		811 435	811 435
Sum finansielle anleggsmidler		28 866 746	22 919 685
Sum anleggsmidler		47 018 254	35 806 439
Fordringer			
Kundefordringer	12	1 258 913	1 052 952
Andre fordringer	4	3 930 448	2 767 682
Sum fordringer		5 189 362	3 820 635
Kontanter og bankinnskudd			
Kontanter og bankinnskudd	6	5 503 289	5 104 835
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		5 503 289	5 104 835
Sum omløpsmidler		10 692 651	8 925 469
Sum eiendeler		57 710 905	44 731 908

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2021

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	1 276 775	1 160 675
Sum innskutt egenkapital		1 276 775	1 160 675
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	41 331 206	35 543 382
Sum opptjent egenkapital		41 331 206	35 543 382
Sum egenkapital	13	42 607 981	36 704 057
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3, 15	495 303	510 303
Sum avsetning for forpliktelser		495 303	510 303
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktige banklån	15	9 071 266	4 031 897
Sum annen langsiktig gjeld		9 071 266	4 031 897
Sum langsiktig gjeld		9 566 569	4 542 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		444 392	706 332
Betalbar skatt	10	895 231	805 378
Skyldige offentlige avgifter		1 249 952	968 974
Annen kortsiktig gjeld	7	2 144 979	148 188
Skyldig feriepenger-lønn		801 802	856 778
Sum kortsiktig gjeld		5 536 355	3 485 650
Sum gjeld		15 102 923	8 027 851
Sum egenkapital og gjeld		57 710 905	4 731 908

I styret for Halden Boligbyggelag
Halden, 30. mai 2022


Stein Viken
Styrets leder


Bjørn Eilif Thorvik
Nestleder


Jan-Erik Solheim
Styremedlem


Stein Erik Murud
Styremedlem


Else-Marie Waleur Andersen
Styremedlem


Richard Sverre Olsen
Direktør

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SALGSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

VAREBEHOLDNINGER

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

FORØVRIG ER FØLGENDE REGNSKAPSPRINSIPPER ANVENDT:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført – kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

NOTER

NOTE 1 LØNSSKOSTNADER ETC.	2021	2020
Lønn	7 094 293	6 291 268
Arbeidsgiveravgift	1 119 952	948 148
Pensjonskostnader	859 613	766 124
Andre relaterte ytelser/refusjoner	388 956	328 195
Sum	9 462 814	8 333 735

NOTE 2 ANTALL ÅRSVERK

Selskapet har hatt 9,2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

NOTE 3 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Selskapet har en pensjonsordning ovenfor tidligere direktør som finansieres over selskapets drift. Pensjonsforpliktelsen er beregnet ut fra 3,5 % diskonteringsrente og 2,5 % årlig regulering av pensjonen. Nåverdien av forpliktelsen er balanseført som gjeld. Ved utgangen av året er forpliktelsen beregnet til kr 495 303.

Foretakets kollektive pensjonsforsikring omfatter alle 9 ansatte. Den ene ordningen omfatter 2 av de 9 ansatte og gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Den andre ordningen som omfatter 7 av de 9 ansatte, er innskuddsbasert.

Selskapets ansatte har i tillegg rett til avtalefestet pensjon (AFP) i henhold til tariffavtale mellom Halden Boligbyggelag og Fagforbundet. De ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år

NOTE 4 LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE PERSONER

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

NOTE 5 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 286 864	42 232	0
Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Honorar styreleder	70 500	0	0
Honorar nestleder	24 400	0	0
Honorar styremedlemmer	54 000	0	0
Honorar 1. varamedlem	18 000		
Honorar valgkomité	10 050		
Total ytelse til andre ledende personer	176 950	0	0

NOTE 6 BANKINNSKUDD

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 473 808. Skyldig skattetrekk er kr 473 808.

NOTER

NOTE 7 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP MV.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Halden Boligbyggelag Prosjekt AS	41 855 350	21 182 449		63 037 799
Halden Boligsenter AS	2 382 553	1 658 124	-2 000 000	2 040 677
Halden og Moss Sydenboliger AS	481 269	42 145		523 414
Habo Leie Før Eie AS	580 943	260 036		840 979

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Forretningsførsel fakturert Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 22 625.

Forretningsførsel, boliginfo og utleid arbeidskraft fakturert Halden Boligsenter kr 427 624.

Forretningsførsel fakturert Halden og Moss Sydenbolig AS kr 23 340.

Byggleidelse og tekniske tjenester fakturert datterselskap/tilknyttede selskaper kr 712 908.

Fakturert fra Halden Boligsenter forhåndsavklaringer inkl. mva kr 67 200.

	2021	2020
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 447 061	230 644
Kortsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 000 000	

Mer om datterselskap/tilknyttet selskap

Andre aksjer og andeler bokført verdi: 811 435.

NOTE 8 REVISJON

	2021	2020
Revisjon	106 440	62 168
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	106 440	62 168

NOTE 9 SPESIFIKASJON AV VARIGE DRIFTSMIDLER

	Sum lokaler og eiendom	Sum inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.2021	12 406 702	118 076
Tilgang i året	6 900 000	0
Avgang i året	420 048	27 335
Årets avskrivninger	853 454	19 433
Anskaffelseskost 31.12.2021	18 033 200	71 308
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	18 033 200	71 308
Akkumulert avskrivning 31.12.2021	11 986 438	3 440 273

Økonomisk levetid bygninger: 40 år. Økonomisk levetid inventar og utstyr: 10 år. Lineær avskrivningsplan.

Årets tilgang på kr 6 900 000 er kjøp av seksjon 5 i sameiet Niels Stubsgate 6.

Årets avgang på samlet kr 447 383 er salg av seksjon i Niels Stubsgate 1 til selskapet Habo Nielsstubs gate 1 AS.

NOTER

NOTE 10 SKATT	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	6 998 032	3 017 051
+/- Permanente forskjeller	(1 980 139)	4 246
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 431 711)	284 945
Årets skattegrunnlag	3 586 182	3 306 242
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	788 960	727 373
Formueskatt samvirkeforetak	106 271	78 005
Sum	895 231	805 378
+/- Endring i utsatt skatt	314 977	(62 688)
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 210 208	742 690
Betalbar skatt i skattekostnad	895 231	805 378
Betalbar skatt i balansen	895 231	805 378

NOTE 11 MIDLERTIDIGE FORSKJELLER - UTSATT SKATT/SKATTEFORDEL

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skatte-reducerende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(1 079 139)	(448 662)	(630 477)
Omløpsmidler	(55 903)	(55 650)	(253)
Gevinst- og tapskonto	0	785 981	(785 981)
Andre forskjeller	(510 303)	(495 303)	(15 000)
Sum midlertidige forskjeller	(1 645 345)	(213 634)	(1 431 711)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(361 976)	(46 999)	(314 977)

NOTE 12 KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	1 258 913	1 052 952
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	1 258 913	1 052 952

NOTER

NOTE 13 EGENKAPITAL

	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 160 675	35 543 382	36 704 057
Økning annen innskutt EK	116 100		116 100
Årets resultat		5 787 824	5 787 824
Egenkapital 31.12.2021	1 276 775	41 331 206	42 607 981

NOTE 14 FORDRINGER

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	3 447 061
---	-----------

Mer om fordringer

Fordring på kr 5 447 061 består av:

Fordring på Halden Boligbyggelag prosjekt AS kr 2 000 000 innbetales i løpet av 2022.

Fordring på Habo Leie Før Eie AS kr 3 447 061 forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

NOTE 15 GJELD

Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 933 823
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	9 071 266
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	18 104 509
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	31 500 000

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Garantiforpliktelsene på totalt 31,5 millioner er til:

Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 25 500 000.

Skansenlia Bolig AS kr 6 000 000.

Garantiforpliktelse til Habo Leie Før Eie pålydende 19 219 500 gjeldende fra 01.01.22

Mer om gjeld

Selskapet har en pensjonsforpliktelse bokført pr 31.12 kr 495 303.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Halden Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 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 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)