



tid for et godt liv



årsberetning og regnskap

2022



STYRETS ÅRSBERETNING

FOR 2022

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 eiendomsmegling

MØTER MV.

Det er i løpet av 2022 vært avholdt en ordinær generalforsamling. Styret har hatt 6 styremøter og behandlet 20 saker. Videre er det holdt valgmøte for andelseiere som ikke er tildelt bolig, hvor det ble valgt delegater til generalforsamlingen. HABO hadde sin årlige høstkonferanse for styremedlemmer på Laholmen i Strømstad Hotel 5.–6. november med over 100 deltakere. Kurs for nye tillitsvalgte hadde vi 22. mai 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.

NY MILJØPOLICY OG BÆREKRAFTMÅL 2023

Halden Boligbyggelag ønsker å være en pådriver i nærmiljøet for bygging av fremdriftens bærekraftige samfunn. Fra 2023 stiller HABO høyere og nye miljø- og bærekraftstandarder i sine byggeprosjekter.

Som fundament for vår miljøpolicy har vi valgt ut følgende av FN sine bærekraftsmål:

Nr.3 God helse og livskvalitet

Nr.11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Nr. 13 Stoppe klimaendringene

Nr. 17 Samarbeid for å nå målene

I HABO sine prosjekter skal det gjøres CO₂-reducerende tiltak i henhold til Grønn byggallianse sin terskelverdimetode. Samtlige prosjekter skal bygges med energiklasse A der det er mulig. Dette vil også gi våre boligkjøpere tilgang til grønne lån med bedre betingelser.

ADMINISTRASJONEN, STYRET, LIKESTILLING, MILJØ SAMT FORSKNING OG UTVIKLING

Ved utgangen av 2022 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. 2022 ble et meget bra år for HABO økonomisk sett. De totale inntektene i 2022 (2021) ble på kr 21.094.442 (20.617.571) som er 2,3 % høyere enn 2021.

Driftskostnadene ble på kr 16.503.067 (15.528.841) som er 6,3 % høyere enn i 2021.

Driftsresultatet ble på kr 4.591.375 (5.088.729) som er 21,7 % (24,7 %) av driftsinntekten.

Resultat etter skatt ble på kr 5.331.386 (5.787.823) som er 25,3 % (28,1 %) av driftsinntektene.

Overskuddet foreslås overført til annen egenkapital.

Egenkapitalen er pr 31.12.2022 på kr 48.076.167 (42.607.981) og 76,0 % av totalkapitalen (73,8 %).

Egenkapitalen i HABO og i datterselskaper har utviklet seg meget positivt de siste 3–4 årene. Vi har de senere årene utviklet et bra økonomisk fundament. Det gjør at vi fremover står godt rustet for noe tøffere økonomiske tider. Egenkapitalen betegnes som god og vi har høy andel egenkapital i konsernet. 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. Vi er inne i en tid med større usikkerhet enn på lenge når det gjelder endringer i rente, inflasjon og boligpriser. HABO holder fortsatt jevnt trykk på utvikling av boligprosjekter selv om vi er inne i en periode med noe lavere ferdigstillelse av boliger. Det jobbes allikevel aktivt med kjøp av tomter, regulering og å forberede prosjekter for salg når markedet er noe mindre usikkert enn i dag. Styret er klar på at nybygging skal være en sentral del av HABO sin virksomhet. HABO har flere betydelige eierskap i mange 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 og med deleierskap i andre boligprosjekter igjennom HABO Prosjekt AS.

I tillegg til egne midler 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 utbyggingssselskap 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 16,8 mill. mot 21,2 mill. i 2021.

Selskapet hadde betydelige finansinntekter fra utviklingsprosjekter i 2022. I 2022 ble prosjektet Sandbukta terrasse BL på totalt 50 enheter ferdigstilt. Alle er solgt og levert. De siste 6 enhetene i Oreid III ferdigstilles i 2023. 4 av 6 enheter er solgt. 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 som er 100 % eid av HABO Prosjekt AS bygger 1 stk. eneboliger med ferdigstillelse i 2023. Selskapet hadde et overskudd i 2022 på 0,3 mill. Entreprenør er Hansen & Dahl fra Halden. I tillegg ble reguleringsendringen godkjent i 2022. 12–13 enheter prosjekteres og legges ut for salg i løpet av 2023.

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

Riskollen AS er et samarbeidsprosjekt med Norgeshus/Ø-Bygg hvor vi planlegger 60–70 enheter.

Riskollen 1 BRL på 10 enheter ble deloverlevert i 2022 og de siste blir overlevert i 2023. VI har også 6 stk. eneboliger i rekke under bygging med overlevering i 2024.

Brattås Eiendom AS har kjøpt et tomt sammen med MBE Utvikling AS i Kaisaveien.

Yventunet BRL i Sarpsborg ble en stor suksess hvor alle 66 enheter er solgt. I september 2022 ble siste enhetene overlevert. Entreprenør og samarbeidspartner er Byggmester Gunnar Høvik fra Sarpsborg.

Sandbukta terrasse BRL er et boligprosjekt på Hafslundsøy i Sarpsborg. Alle 50 enhetene i prosjektet er solgt og siste overlevert sommer 2022. Det er et samarbeidsprosjekt med Jack Valleraune AS. Entreprenør her har vært PEAB.

Fladstad Eiendom AS i Rakkestad er et prosjekt på 24 enheter som er under bygging. De første 6 enhetene ble overlevert i juni 2022. Her er 5 av 6 enheter solgt. De neste 6 enhetene ferdigstilles i juni 2023. Her er 2 av 6 enheter solgt. Vi tilbyr også leie før eie i dette prosjektet. 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 2022 med forskjellige samarbeidspartnere.

HABO Prosjekt AS er involvert i 1.400–1.500 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 et svakt driftsår i 2022 med et underskudd på -0,15 mill., ned fra 1,7 mill. i overskudd i 2021. 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. 2022 forvalter boligbyggelaget 3100 boliger i 84 tilknyttede borettslag, 9 frittstående borettslag, 36 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 2022 på ca. 210 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 2022 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. 30 mill. I 2022 har det vært et noe roligere år enn tidligere og flere mindre prosjekter. Det største prosjektet i 2022 har vært Rådyrfaret BRL på ca. 15 mill. I tillegg bistår vi Busterudgt. Vest med å se på mulighetene for å se på ledige arealer for flere boliger. I større prosjekter tilbyr vi både teknisk-, økonomi- og forvaltningstjenester og bistår i planlegging, prosjektering, byggeledelse og gjennomføring. Det er færre og færre 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 som HABO med i slike prosesser.

MEDLEMMER

Halden Boligbyggelag hadde pr. 31.12.2022 totalt 6.633 medlemmer hvorav 2.789 boende og 3.848 ikke-boende. I 2022 fikk HABO 454 (388) nye medlemmer. 140 (148) medlemmer er utmeldt/strøket. Det betyr en økning i medlemsmassen på 314 (240) som utgjør ca. 5 %. 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 sjans 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 2022 var det 26 medlemmer som brukte denne retten til å få sin bruktbolig. I tillegg brukes den på nye boliger. Totalt ble det omsatt 404 andeler i tilknyttede borettslag. Sammenlignet med landet for øvrig, er det relativt få som benytter forkjøpsretten. I prosent var det 6,5 % som benyttet forkjøpsretten i 2022 mot 6,0 % i 2021.

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 internettsider under www.habo.no og egen Facebook-side.

Medlemsbladet «HABO-bladet» ble i 2022 distribuert i Halden og omegn. 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 igjen etter noen år med COVID-19. Administrasjonen har i 2022 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. Kurs for styremedlemmer ble avholdt 11 mai i Halden. Høstkonferansen ble arrangert i 4.–5. november i Strømstad med ny rekord i antall deltakere.

Som autorisert regnskapsførerselskap kan HABO påta seg oppdrag 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 2022 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, partnere, 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, miljø og klima, vedlikehold, HMS, modernisering, forretningsførsel og forvaltning. HABO skal 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 prosjekter i Rakkestad, Fredrikstad og Sarpsborg. 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.

Styret har i 2022 valgt å investere ekstra i prosjekter innenfor miljø og bærekraft som vil gjøre HABO bedre rustet for å bygge fremtidens boliger og samfunn.

I styret for Halden Boligbyggelag – Halden, 22. mai 2023

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 2021/2022

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 Nyberg Grønnern	ikke boende
Valgkomite:		
Leder:	Sten Lilleby	boende
Medlemmer:	Vigdis Solvang	ikke boende
	Stein Erik Murud	HABOs styre
Varamedlemmer:	Flemming Banzon	ikke boende
Revisor: BDO		

RESULTATREGNSKAP FOR 2022

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Driftsinntekter		1 287 286	1 476 100
Tekniske tjenester	1	3 242 274	2 568 870
Forretningsførsel	1	8 923 623	8 009 885
Andre forvaltningstjenester		2 064 328	2 097 403
Andre inntekter		1 392 128	1 017 178
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	2 052 618
Provisjonsinntekter		1 306 090	1 511 873
Leieinntekter		1 726 163	744 776
Kontingenter og andre medlemsinntekter		1 152 550	1 138 869
Sum driftsinntekter		21 094 442	20 617 571
Driftskostnader			
Forkjøpsrettsannonser og varer for videresalg		(127 853)	(121 957)
Lønn og andre personalkostnader	2,3,4,5	(10 232 715)	(9 462 815)
Avskrivninger	6	(712 012)	(872 887)
Annen driftskostnad	7	(5 430 487)	(5 071 182)
Sum driftskostnader	8	(16 503 067)	(15 528 841)
Driftsresultat		4 591 375	5 088 730
Inntekt på investering i datterselskap		2 030 534	2 047 363
Renteinntekt fra tilknyttede selskaper		0	20 526
Andre renteinntekter	8	234 145	36 436
Sum finansinntekter		2 264 679	2 104 325
Rentekostnader	9	(272 488)	(195 023)
Sum finanskostnader		(272 488)	(195 023)
Netto finansposter		1 992 191	1 909 302
Resultat før skattekostnad		6 583 567	6 998 032
Skattekostnad	10	(1 252 180)	(1 210 208)
Årsoverskudd		5 331 386	5 787 824
Årsoverskudd		5 331 386	5 787 824
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		5 331 386	5 787 824
Sum		5 331 386	5 787 824

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2022

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		151 164	46 999
Sum immaterielle eiendeler		151 164	46 999
Varige driftsmidler			
Kontorlokaler og annen fast eiendom	6	20 419 905	18 033 201
Inventar, utstyr og maskiner	6	48 304	71 308
Sum varige driftsmidler		20 468 209	18 104 509
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskaper	1	21 720 000	21 720 000
Lån til datterselskaper	1, 8	2 810 621	5 447 061
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	500 000
Aksjer i tilknyttede selskaper	1	388 250	388 250
Andre aksjer og andeler		811 435	811 435
Sum finansielle anleggsmidler		26 230 305	28 866 746
Sum anleggsmidler		46 849 678	47 018 254
Fordringer			
Kundefordringer	11	739 348	1 258 913
Andre fordringer	12	1 175 582	3 930 448
Sum fordringer		1 914 931	5 189 362
Kontanter og bankinnskudd			
Kontanter og bankinnskudd	13	14 502 600	5 503 289
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		14 502 600	5 503 289
Sum omløpsmidler		16 417 530	10 692 651
Sum eiendeler		63 267 209	57 710 905

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2022

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	1 413 575	1 276 775
Sum innskutt egenkapital		1 413 575	1 276 775
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	46 662 592	41 331 206
Sum opptjent egenkapital		46 662 592	41 331 206
Sum egenkapital	14	48 076 167	42 607 981
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3, 9	480 303	495 303
Sum avsetning for forpliktelser		480 303	495 303
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktige banklån	9	9 875 000	9 071 266
Sum annen langsiktig gjeld		9 875 000	9 071 266
Sum langsiktig gjeld		10 355 303	9 566 569
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		814 870	444 392
Betalbar skatt	10	1 356 345	895 231
Skyldige offentlige avgifter		1 655 621	1 249 952
Annen kortsiktig gjeld	1	146 672	2 144 979
Skyldig feriepengelønn		862 230	801 802
Sum kortsiktig gjeld		4 835 738	5 536 355
Sum gjeld		15 191 041	15 102 923
Sum egenkapital og gjeld		63 267 209	57 710 905

I styret for Halden Boligbyggelag
Halden, 6. juni 2022


Stein Viken
Styrets leder


Bjørn Eilif Thorvik
Nestleder


Jan-Erik Solheim
Styremedlem


Stein Erik Murud
Styremedlem


Else-Marie Valeur 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.

FØRØVRIG 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 2021 til 2022.

NOTER

NOTE 1 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Halden Boligbyggelag Prosjekt AS	63 037 799	16 788 913		79 826 712
Halden Boligsenter AS	2 040 677	-156 571		1 884 106
Halden og Moss Sydenboliger AS	523 414	23 338		546 752
Habo Leie Før Eie AS	840 980	246 872		1 087 852

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Forretningsførsel fakturert Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 72 200,-

Forretningsførsel, boliginfo og utleid arbeidskraft fakturert Halden Boligsenter kr 477 535,-

Forretningsførsel fakturert Halden og Moss Sydenbolig AS kr 24 200,-

Byggleidelse og tekniske tjenester fakturert datterselskap/tilknyttede selskaper kr 420 688,-

Fakturert fra Halden Boligsenter forhåndsavklaringer inkl. mva kr 78 000,-

Fakturert forretningsførsel til Ø-Bo Prosjekt AS kr 89 394,-

Fordringer	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 310 620	5 447 061

Mer om datterselskap/tilknyttet selskap

Andre aksjer og andeler bokført verdi: 811 435,-

NOTE 2 LØNSKOSTNADER etc	2022	2021
Lønn	7 650 099	7 094 293
Arbeidsgiveravgift	1 223 387	1 119 952
Pensjonskostnader	1 001 715	859 613
Andre relaterte ytelser/refusjoner	357 515	388 956
Sum	10 232 716	9 462 814

NOTE 3 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON

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 480 303,-.

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

NOTER

NOTE 4 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 369 023	49 464	0
Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Honorar styreleder	72 600	0	0
Honorar nestleder	28 400	0	0
Honorar styremedlemmer	85 200	0	0
Honorar 1. varamedlem	23 000		
Honorar valgkomité	10 500		
Total ytelse til andre ledende personer	219 700	0	0

NOTE 5 ANTALL ÅRSVERK

Selskapet har hatt 9,2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

NOTE 6 SPESIFIKASJON AV VARIGE DRIFTSMIDLER

	Sum lokaler og eiendom	Sum inventar og utstyr
Anskaffelseskost 01.01.2022	18 033 201	71 308
Tilgang i året	3 075 712	0
Avgang i året	0	0
Årets avskrivninger	689 007	23 004
Anskaffelseskost 31.12.2022	20 419 906	48 304
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	20 419 906	48 304
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	12 675 445	3 463 277

Økonomisk levetid bygninger: 20–50 år. Økonomisk levetid inventar og utstyr: 10 år. Lineær avskrivningsplan. Årets tilgang på kr 3 075 712,- er kjøp av Hannibal Sehestedgate 15.

NOTE 7 REVISJON

	2022	2021
Revisjon	63 210	106 440
Andre tjenester	32 870	0
Sum godtgjørelse til revisor	96 080	106 440

NOTE 8 FORDRINGER

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2 810 620
---	-----------

Mer om fordringer

Fordringen er ett lån gitt til Habo Leie Før Eie AS

NOTER

NOTE 9 GJELD

Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	8 150 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	9 875 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	20 468 209
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	50 719 500

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Garantiforpliktelsene på totalt 50 719 500 millioner er til:

Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 22 500 000,-

Skansenlia Bolig AS kr 6 000 000,-

Habo Leie Før Eie 19 219 500,-

Mer om gjeld

Selskapet har en pensjonsforpliktelse bokført pr 31.12 kr 480 303,-

NOTE 10 SKATT

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	6 583 567	6 998 032
+/- Permanente forskjeller	(1 992 401)	(1 980 139)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	473 474	(1 431 711)
Årets skattegrunnlag	5 064 639	3 586 182
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 114 221	788 960
Formueskatt samvirkeforetak	242 124	106 271
Sum	1 356 345	895 231
+/- Endring i utsatt skatt	(104 165)	314 977
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 252 180	1 210 208
Betalbar skatt i skattekostnad	1 356 345	895 231
Betalbar skatt i balansen	1 356 345	895 231

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	739 348	1 258 913
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	739 348	1 258 913

NOTE 12 LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE PERSONER

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

NOTER

NOTE 13 BANKINNSKUDD

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 632 654. Skyldig skattetrekk er kr 632 654.

NOTE 14 EGENKAPITAL

	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1 276 775	41 331 206	42 607 981
Økning annen innskutt EK	136 800		136 800
Årets resultat		5 331 386	5 331 386
Egenkapital 31.12.2022	1 413 575	46 662 592	48 076 167

NOTE 15 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 skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(448 662)	(759 989)	311 327
Omløpsmidler	(55 650)	(75 600)	19 950
Gevinst- og tapskonto	785 981	628 784	157 197
Andre forskjeller	(495 303)	(480 303)	(15 000)
Sum midlertidige forskjeller	(213 634)	(687 108)	473 474
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(46 999)	(151 164)	104 165

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Halden Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)