



tid til et godt liv



årsberetning og regnskap

2023



STYRETS ÅRSBERETNING

FOR 2023

VIRKSOMHETEN

alden 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 2023 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 3.-4. november med ca 80 deltakere. Kveldskurs for tillitsvalgte hadde vi 3. mai på Fredriksten Hotell.

STRATEGIPLAN MOT 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.

I løpet av 2023 har vi gjennomført en verdiprosess og forankret hvilke verdier som er viktige og skal kjenne-tegne HABO. Våre verdier er følgende:

Fremtidsrettet – Vi møter morgendagens boligutfordring gjennom innovative og bærekraftige løsninger for fremtiden.

Effektive – Vi er profesjonelle og drar alle i samme retning mot våre mål. Gjennom Positiv Måltrett Energi står vi sammen og skaper gode resultater.

Samarbeid – Gjennom samarbeid og god anerkjennende kommunikasjon skaper vi resultater.

Troverdig – Det er samsvar mellom ord og handling. Vi er forutsigbare og profesjonelle.

ESG, MILJØPOLICY OG BÆREKRAFTMÅL FRA 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-reduserende tiltak i henhold til Grønn byggallianse sin terskelverdi metode. Samtlige prosjekter skal bygges med energiklasse A der det er mulig. Dette vil også gi våre boligkjøpere tilgang til grønne lån med bedre betingelser.

ESG – Environmental, Social and Governance – Miljø-, sosiale og forretningsetiske forhold. HABO har fra 2023 en egen ESG policy som sikrer at våre produkter og tjenester bidrar til en bærekraftig utvikling.

MILJØFYRTÅRN-SERTIFISERT

I løpet av 2023 så gjennomførte HABO miljøsertifisering og fra og med januar 2024 ble vi Miljøfyrtårn-bedrift. Vi er stolt av å ta et aktivt miljø- og samfunnsansvar. Vi håper å inspirere til at enda flere bedrifter og

samarbeidspartnere trekker i grønn retning. Målene vi har satt oss er blant annet lavt sykefravær under 3 %, økonomiske resultater minimum 7 % driftsmargin samt kildesortering på byggeplasser (minimum 85%)

ADMINISTRASJONEN, STYRET, LIKE-STILLING, MILJØ SAMT FORSKNING OG UTVIKLING

Ved utgangen av 2023 hadde boligbyggelaget ni ansatte, som fordeler seg på fire 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.

ÅRSREGNSKAPET, ØKONOMI OG UTSIKTENE FRAMOVER

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. 2023 ble et betydelig svakere år for HABO økonomisk sett. De totale inntektene i 2023 (2022) ble på kr 19.956.548 (21.094.442) som er 5,4 % lavere enn 2022. Driftskostnadene ble på kr 19.663.934 (16.503.067) som er 19,4 % høyere enn i 2022.

Driftsresultatet ble på kr 292.614 (4.591.375) som er 1,5 % (21,7 %) av driftsinntekten.

Resultat etter skatt ble kr 100.869 (5.331.386) som er 0,5 % (25,3 %) av driftsinntektene.

Overskuddet foreslås overført til annen egenkapital.

Egenkapitalen er pr 31.12.2023 på kr 48.268.636 (48.076.167) og 78,0 % av totalkapitalen (76,0 %).

Egenkapitalen i HABO er fortsatt på et solid nivå. Det er betryggende da vi opplever tøffere økonomiske tider og større usikkerhet spesielt innenfor boligbygging og boligsalg.

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 som tidligere nevnt i en utfordrende tid med hensyn til boligbygging og boligsalg. Vi har hatt en kraftig økning i rente og inflasjon. Selv om boligprisene har holdt seg på et høyt nivå så har byggeprisene og finanskostnadene økt betydelig. HABO har i ved slutten av 2023 et lavere aktivitetsnivå sammenlignet med de siste 3–4 årene. Det jobbes allikevel aktivt med tomteporteføljen, regulering og å forberede prosjekter for salg når markedet er tilbake i en normalsituasjon. 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 utbyggingsselskap og HABO står som eier av 100 % av aksjene i selskapet.

Selskapets styre har bestått av: leder Richard Sverre Olsen med styremedlemmer Stein Viken, Bjørn Thorvik, Jan-Erik Solheim og Stein Håkon Gloslie.

HABO Prosjekt AS hadde et overskudd etter skatt på 2,1 mill. mot 16,8 mill. i 2022.

Selskapet har lavere aktivitet enn tidligere år og i hovedsak finansinntekter fra datterselskaper i 2023. Siste 6 enhetene i Oreid III ble ferdigstilt i 2023. De siste 6 enhetene i Oreid III ferdigstilles i 2023 og alle er solgt. Prosjektet bygges i Skansenlia Bolig AS som er 100 % eid av HABO Prosjekt AS. Skansenlia bolig AS hadde et overskudd på 0,5 mill. i 2023. Entreprenør er Norgeshus Ø-bygg/Hansen & Dahl AS i Halden.

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

Kulås Terrasse 6 AS i Sarpsborg eier 33,3 % av HABO Prosjekt hvor det bygges 10 leiligheter i Sarpsborg sentrum med overtakelse januar 2025. 5 av 10 er solgt.

I Ø-Bo prosjekt AS, eies 50% av HABO Prosjekt bygges det 12 rekkehus på Fagerholt i Halden. 6 stk er ferdigstilt og 5 er solgt. Her bygges de neste 6 enhetene med overlevering i 2024 og 2025.

Riskollen AS er et tomteselskap hvor vi planlegger 40–50 enheter. Det er solgt enkelte tomter i 2023.

Riskollen II BRL er 6 stk. eneboliger i rekke under bygging med overlevering i 2024. 1 av 6 er solgt.

Fladstad Eiendom AS i Rakkestad er et prosjekt på 24 enheter som er under bygging. 12 enheter er bygd og 11 av 12 er solgt. Videre bygging starter opp ved salg av enheter i neste byggetrinn. 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 2023 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 bedre driftsår i 2023 med et overskudd på 0,2 mill. opp fra -0,2 mill. i underskudd i 2022. 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 ute-områdene, samt bevaring og videreutvikling av et trygt og godt bomiljø for alle.

Pr. 31.12.2023 forvalter boligbyggelaget ca 3200 boliger i 84 tilknyttede borettslag, 12 frittstående borettslag, 41 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 innkrevede felleskostnader for boligselskapene var i 2023 på ca. 225 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 7,0 milliarder kroner.

De aller fleste boligselskapenes styrer 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 2023 vært lavere etterspørsel etter våre tjenester for teknisk og økonomisk planlegging og oppfølging både når det gjelder vedlikehold, fornying, oppgradering og ordinær drift. Vi forventer økende etterspørsel fremover når nye krav til boliger og energibruk kommer. Teknisk avdeling består av 3 årsverk.

Det er i året startet eller avsluttet vedlikehold og modernisering for ca. 20 mill. I 2023 har det vært mindre aktivitet enn tidligere. Det største prosjektet i 2023 har vært avslutning av Rådyrfaret BRL rør og bad. Det er gjort avtale om 6 stk. nye leiligheter i 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 fordelen med å ha en profesjonell partner som HABO med i slike prosesser.

MEDLEMMER

Halden Boligbyggelag hadde pr. 31.12.2023 totalt 6.812 medlemmer hvorav 2.815 boende og 4.000 ikke boende. I 2023 fikk HABO 330 (454) nye medlemmer. 154 (140) medlemmer er utmeldt/strøket. Det betyr en økning i medlemsmassen på 176 (314) som utgjør ca. 3 %. 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 fordelen. Jo lenger medlemskap, jo bedre ansiennitet og større sjanse for å få sin drømmebolig.

MEDLEMSFORDELER – FORKJØPSRETEN 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 2023 var det 27 medlemmer som brukte denne retten til å få sin bruktbolig. I tillegg brukes den på nye boliger. Totalt ble det omsatt 249 andeler i tilknyttede borettslag. Sammenlignet med landet for øvrig, er det relativt få som benytter forkjøpsretten. I prosent var det 11,0 % som benyttet forkjøpsretten i 2023 mot 7,0 % i 2022.

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 Facebook-side. Medlemsbladet «HABO-bladet» ble i 2023 distribuert i Halden og omegn. Bladet kommer ut fire ganger i året. «HABO-bladet», utgis i samarbeid med Suveren Kommunikasjon AS. Suveren Kommunikasjon AS har lagt ned sin virksomhet og vi har valgt å ikke videreføre med noen andre aktører.

KONTAKT MED BOLIGSELSKAPENE

Kontakten mellom boligbyggelaget og kundene, boligselskapene fungerer meget bra. Administrasjonen har i 2023 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 3 mai i Halden. Høstkonferansen ble arrangert i 3.–4. november i Strømstad med mange 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 2023 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 opplever et mer krevende marked innenfor boligbygging enn på mange år. Vi tror at det vil snu i slutten av 2024 og at vi i løpet av 2025 er tilbake i en tilnærmet normalsituasjon med mer boligbygging. I tillegg vil tjenester knyttet til det grønne skiftet blir mer etterspurt i årene som kommer. 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.

HABO har i 2023 tatt viktige valg innenfor miljø og bærekraft slik at vi er bedre rustet for å bygge fremtidens boliger og samfunn.

I styret for Halden Boligbyggelag – Halden, 22. mai 2024

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 2023/2024

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
	Bjørn Eilif Thorvik	HABOs styre
Varamedlemmer:	Malin T.J. Thøgersen	ikke boende
Revisor: BDO		

RESULTATREGNSKAP FOR 2023

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		15 316 609	16 909 639
Annen driftsinntekt	1	4 639 939	4 184 803
Sum driftsinntekter		19 956 548	21 094 442
Driftskostnader			
Varekostnad		-208 079	-127 853
Lønnskostnad	1,2,3,4,5	-9 558 618	-10 232 715
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-828 495	-712 012
Annen driftskostnad	7,8	-9 068 742	-5 430 487
Sum driftskostnader		-19 663 934	-16 503 067
Driftsresultat		292 614	4 591 375
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		33 286	2 030 534
Annen renteinntekt		617 657	234 145
Sum finansinntekter		650 943	2 264 679
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-476 122	-272 488
Sum finanskostnader		-476 122	-272 488
Netto finans		174 820	1 992 191
Resultat før skattekostnad		467 434	6 583 567
Skattekostnad	9,10	-366 565	-1 252 180
Årsresultat		100 869	5 331 386
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		100 869	5 331 386
Sum overføringer		100 869	5 331 386

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2023

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9,10	208 732	151 164
Sum immaterielle eiendeler		208 732	151 164
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	20 239 801	20 419 905
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	1 206 990	48 304
Sum varige driftsmidler		21 446 791	20 468 209
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	21 720 000	21 720 000
Lån til foretak i samme konsern	11,12	2 943 539	2 810 621
Investeringer i aksjer og andeler		1 699 685	1 699 685
Sum finansielle anleggsmidler		26 363 224	26 230 305
Sum anleggsmidler		48 018 747	46 849 678
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 411 303	814 948
Andre kortsiktige fordringer		2 511 478	1 449 783
Sum fordringer		3 922 780	2 264 732
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	10 177 524	14 502 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 177 524	14 502 600
Sum omløpsmidler		14 100 304	16 767 331
Sum eiendeler		62 119 051	63 617 010

BALANSE

PR 31. DESEMBER 2023

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	14	1 505 175	1 413 575
Sum innskutt egenkapital		1 505 175	1 413 575
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	46 763 461	46 662 592
Sum opptjent egenkapital		46 763 461	46 662 592
Sum egenkapital	14	48 268 636	48 076 167
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	15	465 303	480 303
Sum avsetning for forpliktelser		465 303	480 303
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	9 375 000	9 875 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 800	0
Sum annen langsiktig gjeld		9 376 800	9 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 319 289	814 870
Betalbar skatt	9,10	424 133	1 356 345
Skyldige offentlige avgifter	13	1 083 475	1 655 621
Annen kortsiktig gjeld		1 181 414	1 358 703
Sum kortsiktig gjeld		4 008 311	5 185 539
Sum gjeld		13 850 414	15 540 842
Sum egenkapital og gjeld		62 119 051	63 617 010

I styret for Halden Boligbyggelag
Halden, 5. juni 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

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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

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:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. 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 fratrasket 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

NOTER

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER	2023	2022
Lønn	6 872 291	7 650 099
Arbeidsgiveravgift	1 045 196	1 223 387
Pensjonskostnader	813 212	1 001 715
Andre relaterte ytelser/refusjoner	827 919	357 515
Sum	9 558 618	10 232 716

NOTE 2 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER			
	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 347 981	52 032	0
Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styreleder	78 000	0	0
Nestleder	31 450	0	0
Styremedlemmer	91 500	0	0
1. varamedlem	24 650	0	0
Valgkomité	11 250	0	0
Total ytelse til andre ledende personer	236 850	0	0

Mer om ytelser til ledende personer: 236 850,- er honorar til styret.

NOTE 3 ANTALL ÅRSVERK

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 9

NOTE 4 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5 LÅN OG SIKKERHETSSTILLELSE TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER/ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	48 304	20 881 374	20 929 678
Tilgang i året	1 333 692	508 924	1 842 616
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 381 996	21 390 298	22 772 294
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	-461 468	-461 468
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-175 006	-1 150 497	-1 325 503
Balanseført verdi pr 31.12	1 206 990	20 239 801	21 446 791
Årets av- og nedskrivninger	175 006	689 029	864 035
Økonomisk levetid	5	50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær/saldo (Degressiv)	

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler: Sum årets av- og nedskrivninger pr 31.12.23 inneholder en nedskrivning på kr 35 539,60 på inventar som er kasert. Årets reelle avskrivninger er kr 828 495,40

NOTER

NOTE 7 REVISJON	2023	2022
Revisjon	129 418	63 210
Andre tjenester	25 877	32 870
Sum godtgjørelse til revisor	155 295	96 080

NOTE 8 KUNDEFORDRINGER	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	1 492 903	814 948
Avsetning til tap	-81 600	-75 600
Kundefordringer 31.12	1 411 303	739 348

Årets konstaterte tap på fordringer	102	-467
Tap på fordringer	102	-467

NOTE 9 SPESIFISERING AV SKATT		
Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	154 224	1 114 221
Formueskatt	269 909	242 124
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-57 568	-104 165
Skattekostnad	366 565	1 252 180

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	467 434	6 583 567
Permanente forskjeller	-28 047	-1 992 401
+/- Endring i midlertidige forskjeller	261 629	473 474
Skattepliktig inntekt	701 016	5 064 640

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	154 224	1 114 221
Formueskatt	269 909	242 124
Sum betalbar skatt i balansen	424 133	1 356 345

NOTE 10 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-759 989	-904 905	144 916
Omløpsmidler	-75 644	-81 600	5 956
Gevinst- og tapskonto	628 784	503 027	125 757
Andre forskjeller	-480 303	-465 303	-15 000
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	-687 152	-948 781	261 629
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-687 152	-948 781	261 629
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-151 164	-208 732	57 568

NOTER

NOTE 11 KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP mv.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Halden Boligbyggelag Prosjekt AS	79 826 712	2 091 157	0	81 582 724
Halden Boligsenter AS	1 884 106	215 071	0	2 099 177
Halden og Moss Sydenboliger AS	546 752	59 542	0	606 294
Habo Leie Før Eie AS	1 087 852	-429 672	0	658 180

Fordringer	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 943 539	2 810 620
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	500 000	500 000

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	122 101	0

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Forretningsførsel fakturert Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 74 400,-

Forretningsførsel og boliginfo fakturert Halden Boligsenter kr 197 670,-

Forretningsførsel fakturert Halden og Moss Sydenbolig AS kr 24 900,-

Byggleidelse og tekniske tjenester fakturert datterselskap/tilknyttede selskaper kr

Fakturert fra Halden Boligsenter forhåndsavklaringer inkl. mva. kr 73 200,-

Fakturert forretningsførsel til Ø-Bo Prosjekt AS inkl. mva. kr 112 043,-

NOTE 12 FORDRINGER

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2 943 539
---	-----------

Mer om fordringer: Lån til Habo Leie Før Eie AS

NOTE 13 BANKINNSKUDD

31.12.2023

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	298 917
Skyldig skattetrekk	-298 917

NOTE 14 EGENKAPITAL

	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2023	1 413 575	46 662 592	48 076 167
Årsresultat	0	100 869	100 869
Andre endringer	91 600	0	91 600
Egenkapital 31.12.2023	1 505 175	46 763 461	48 268 636

NOTER

NOTE 15 GJELD OG GARANTIFORPLIKTELSER

Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	7 772 497
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	9 375 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	21 446 791
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	50 719 500

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Garantiforplikelsene på totalt 50 719 500 millioner er til:

Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 25 500 000,-

Skansenlia Bolig AS kr 6 000 000,-

Habo Leie Før Eie 19 219 500,-

Mer om gjeld

Langsiktige gjelden er finansiering av alle bygg og eiendommer selskapet eier.

Selskapet har en pensjonsforpliktelse bokført pr 31.12 kr 465 303,-

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Halden Boligbyggelag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Boligbyggelag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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)