

BBLFINANS

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS



Årsregnskap 2017

Styrets årsberetning 2017

Innledning

Konsernet BBL Finans består av Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS og Boligbyggelagenes Inkassoforetak AS.

Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS tilbyr sikring mot tap av felleskostnader i boligselskaper iht. burettslagslova, samt finansiering og administrativ oppfølging av felleskostnader for boligselskaper. Inkassovirksomheten er lagt til et 100% eiet datterselskap, Boligbyggelagenes Inkassoforetak AS. Med inkassovirksomhet menes ervervsmessig eller stadig inndrivning av forfalte pengekrav for andre. Konsernet er konsesjonspliktig etter både finansieringsvirksomhetsloven og etter inkassoloven.

Foretaket eies av følgende seks boligbyggelag: Boligbyggelaget Usbl, NOBL, Boligbyggelaget TOBB, Boligbyggelaget Nord, Bate Boligbyggelag og BOB BBL.

Konsernets hovedkontor er lokalisert i Bodø med avdelingskontor i Trondheim.

Formål

Konsernets hovedformål er å sikre boligselskap stabil likviditet gjennom innkreving av boligselskapenes fordringer og sikring mot manglende dekning av felleskostnader samt finansiering av felleskostnader.

Konsernet har i tillegg følgende kommersielle formål:

å gi andelseierne trygghet over tid med hensyn til borettslagsmodellen som eierform, samt trygge andelseiers boligverdi, styrke boligbyggelagenes kjernevirksomheter og deres verdikjede, samt sikre effektiv og lønnsom drift.

Virksomheten i 2017

2017 har vært et godt år for BBL Finans. Selskapet har oppnådd tilfredsstillende lønnsomhet, vesentlig forbedret kundetilfredshet og stabil bemanning med redusert bruk av overtid og lavere sykefravær. Det har vært stort fokus på optimalisering og effektivisering av selskapets driftsprosesser, noe som også vil fortsette inn i 2018.

Ved utgangen av 2017 hadde selskapet 4200 kundeavtaler sammenlignet med 3983 avtaler i 2016. Årlige fakturakrav utgjør i overkant av 8 milliarder kroner.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskap

Konsernets resultat for 2017 viser et overskudd etter skatt på 11,2 millioner kroner. Dette er en økning på 2,6 millioner kroner fra 2016. Regnskapet for morselskapet viser et overskudd på 11,2 millioner kroner, sammenlignet med 8,6 millioner kroner året før.

Konsernets totale inntekter ble 49,6 millioner kroner i 2017, en økning på 4,7 millioner kroner, eller 10%, fra året før. Av de samlede inntektene i konsernet kommer 36,1 millioner kroner, eller 73%, fra inkassovirksomheten.

Konsernets driftskostnader utgjorde 33,0 millioner kroner i 2017, en økning på 1,4 millioner kroner, eller 4%, fra året før. Av dette utgjør lønn, pensjoner og sosiale kostnader 18,9 millioner kroner, IKT-kostnader 4,4 millioner kroner og lokalkostnader 2,3 millioner kroner.

Det er i 2017 kostnadsført 1,6 millioner kroner i tap på utlån. Av dette utgjør avsetning til tap på garantiansvar 1,5 millioner kroner og konstaterte tap på garantiansvar 0,1 millioner kroner.

Det foreslås at konsernets årsresultat på 11,211 mill kr disponeres som følger:

Utbytte	11,201 mill kr
<u>Annen egenkapital</u>	<u>0,010 mill kr</u>
Sum disponert	11,211 mill kr

Balanse

Ved utgangen av 2017 utgjør konsernets samlede innskudd i finansinstitusjoner 94,5 millioner kroner. Dette er en reduksjon på 7,0 millioner kroner fra årsskiftet.

Konsernet har utlån relatert til forskuttering på 27,9 millioner kroner pr 31.12.2017, en økning på 8,9 millioner kroner fra året før.

Konsernet har en samlet gjeld på 50,7 millioner kroner hvorav 21,4 millioner kroner er gjeld til kunder i forbindelse med forskuttering og 29,3 millioner kroner er annen gjeld, påløpte kostnader og avsetninger. Selskapet har ikke langsiktig lånefinansiering, men har en trekkmulighet i bank på 20,0 mill kr. Selskapets likviditetssituasjon er svært god, og det har ikke vært behov for å trekke på denne kreditten i 2017.

Bokført egenkapital utgjør 98,1 millioner kroner for konsernet ved utgangen av 2017 og 98,0 millioner kroner for morselskapet.

Konsernet har 1.368,0 millioner kroner i garantiansvar utenfor balansen. Dette er en økning på 73,9 millioner kroner, eller 6%, fra året før og består av konsernets sikringsansvar knyttet til sikring mot tap av felleskostnader i boligselskaper.

I samsvar med krav i norsk lovgivning bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskap ut fra fortsatt drift er til stede.

Risikoforhold

Konsernet har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer.

Kredittrisikoen utgjør den største risikoen for foretaket, og består i all hovedsak av risiko konsernet påtar seg gjennom sikring mot tap av felleskostnader. Denne typen risiko vurderes som en ikke-balanseført lånegaranti. Det er styrets vurdering at den samlede risikoen i sikringsporteføljen er lav all den tid sikring mot tap av felleskostnader er knyttet til legalpantekrav. Det har ikke vært endringer i porteføljesammensetningen gjennom året som tilsier endringer i risikoprofilen i porteføljen. Konstaterte tap har i 2015, 2016 og 2017 utgjort omlag 0,1 mill kr pr år, og erfaringer viser at betalingsviljen i husholdningene knyttet til felleskostnader for bolig er meget høy.

Konsernet er bemannet med godt opplærte medarbeidere med lang fartstid fra ulike bank, inkasso og kredittmiljøer. Bemanningen og kompetansen har blitt ytterligere styrket gjennom 2017. Konsernet gjennomfører risikoanalyser minimum årlig, har løpende rapportering av og høyt fokus på tapshendelsesrapportering og arbeider med dokumentasjon av selskapets prosesser og rutiner. Styret vurderer konsernets operasjonelle risiko som lav.

Det er styrets oppfatning at den samlede risikoeksponeringen i konsernet er lav og under tilfredsstillende kontroll.

Ved utgangen av 2017 utgjorde morselskapets egenkapital 98,0 millioner kroner. Kjernekapital og ansvarlig kapital for morselskapet utgjør 96,8 millioner kroner, og samlet beregningsgrunnlag utgjør 555,9 millioner kroner. Dette gir en kapitaldekning på 17,42% ved utgangen av 2017.

Eierne har i ekstraordinær generalforsamling 14. februar 2018 vedtatt å gjennomføre en kapitalforhøyelse av B-aksjekapitalen i morselskapet med 3,1 millioner kroner. Kapitalutvidelsen er godkjent av Finanstilsynet og ny aksjekapital er innbetalt.

Strategi

Konsernet har godt integrerte produkter som sikrer en god verdikjede. I planperioden 2017-2019 skal det vurderes andre finansielle produkter og andre markedssegmenter som mulige vekstområder, som kan understøtte foretakets visjon, forretningsidé og lønnsomhet.

Konsernet skal så langt det er forenlig med kravet til egenkapitalavkastning og risikoprofil tilstrebe en kontrollert lønnsom vekst.

Ansatte og arbeidsmiljø

Det er i 2017 lagt betydelig vekt på kompetansebygging for medarbeiderne, både gjennom interne og eksterne fagkurs. Konsernet gjennomførte en undersøkelse av medarbeidertilfredshet høsten 2017, og resultatene var svært gode. BBL Finans ivaretar likestilling mellom kjønnene. Totalt sykefravær i 2017 var 4,6%, hvorav korttidsfraværet utgjorde 3,0%. I 2016 var det samlede sykefraværet 8,0%. Arbeidsmiljøet i selskapene er godt og det er styrets vurdering at konsernet ikke forurensrer det ytre miljø.

Styret består av seks personer, hvorav to kvinner.

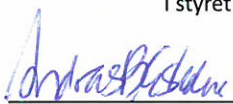
Utsiktene fremover

BBL Finans fortsetter satsingen med uforminsket styrke innenfor eksisterende markedssegment med sikte på økt omsetning og tilflyt av nye kunder. Fortsatt utvikling av digitaliserte tjenester og arbeidsprosesser vil bli meget høyt prioritert. Konkurransen forventes økt i årene som kommer, og aktører som opprinnelig ikke tilbød innfordringstjenester har etablert seg i vår bransje.

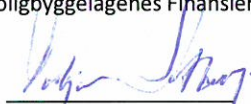
Styret forventer et tilfredsstillende resultat også i 2018.

Bodø, 19.3.2018

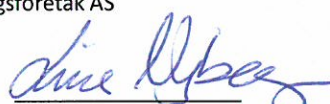
I styret for Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS



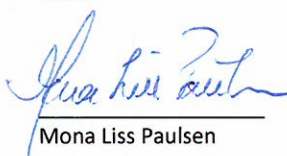
Andreas B. Eskelund
Leder



Torbjørn Sotberg
Nestleder



Line Andersen Nyberg



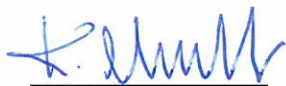
Mona Liss Paulsen



Svein Dalsbø



Jørgen Pedersen



Kristian Undli
Administrerende direktør

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS - Konsern

Resultatregnskap	Noter	2017	2016
Renteinntekter og lignende inntekter	2	3 124	2 769
Rentekostnader og lignende kostnader	2	-44	-87
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		3 080	2 682
Provisjonsinntekter og inntekter fra finanstjenester	3	48 078	43 550
Provisjonskostnader og kostnader ved finanstjenester	3	-1 783	-1 556
Netto provisjonsinntekter		46 295	41 994
Andre driftsinntekter	3	194	184
Netto inntekter fra finansierings- og inkassovirksomhet		49 569	44 860
Lønn	4	-17 299	-17 031
Pensjoner	4	-1 299	-1 362
Sosiale kostnader	4	-342	-409
Administrasjonskostnader	4	-7 490	-7 272
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		-26 430	-26 074
Ordinære avskrivninger	5	-2 007	-1 694
Andre driftskostnader	4	-4 587	-3 871
Driftsresultat før tap		16 545	13 221
Tap på utlån, garantier m.v.	6	-1 590	-1 696
Driftsresultat før skatt		14 955	11 525
Skatt på ordinært resultat	15	-3 744	-2 886
Resultat for regnskapsåret		11 211	8 639
Overført til annen egenkapital		10	-3
Avsatt aksjeutbytte		11 201	8 642
Sum disponeringer		11 211	8 639

Nøkkeltall	2017	2016
Avkastning på egenkapital (etter skatt)	12,0 %	10,8 %
Avkastning på totalkapital (etter skatt)	7,6 %	6,3 %
Kostnader i % av inntekter (eks verdipapirer)	66,6 %	70,5 %
Resultatgrad (etter skatt)	22,6 %	19,3 %
Egenkapitalandel	65,9 %	60,6 %

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS - Mor

Resultatregnskap	Noter	2017	2016
Renteinntekter og lignende inntekter	2	2 270	2 130
Rentekostnader og lignende kostnader	2	-43	-85
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		2 227	2 045
Inntekter av eierinteresser i konsernselskaper	3	10 827	7 194
Provisjonsinntekter og inntekter fra finanstjenester	3, 14	12 801	11 098
Provisjonskostnader og kostnader ved finanstjenester	3	-1 754	-1 550
Netto provisjonsinntekter		11 047	9 548
Andre driftsinntekter	3	194	184
Netto inntekter fra finansierings- og inkassovirksomhet		24 295	18 971
Lønn	4, 14	-3 809	-3 003
Pensjoner	4	-638	-683
Sosiale kostnader	4	-346	-318
Administrasjonskostnader	4, 14	-1 141	-853
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		-5 934	-4 857
Ordinære avskrivninger	5, 14	-394	-254
Andre driftskostnader	4, 14	-1 432	-635
Driftsresultat før tap		16 535	13 225
Tap på utlån, garantier m.v.	6	-1 590	-1 696
Driftsresultat før skatt		14 945	11 529
Skatt på ordinært resultat	15	-3 743	-2 887
Resultat for regnskapsåret		11 202	8 642
Overført til annen egenkapital			
Avsatt aksjeutbytte		11 202	8 642
Sum disponeringer		11 202	8 642
Nøkkeltall			
		2017	2016
Avkastning på egenkapital (etter skatt)		12,0 %	10,8 %
Avkastning på totalkapital (etter skatt)		7,9 %	6,6 %
Kostnader i % av inntekter (eks verdipapirer)		57,6 %	48,8 %
Resultatgrad (etter skatt)		46,1 %	45,6 %
Kapitaldekning		17,42 %	16,55 %
Uvektet kapitalandel		15,98 %	14,79 %
Egenkapitalandel		69,2 %	62,6 %

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

KONSERN

Balanse	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			
Innskudd i kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid	7	94 505	101 508
Netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner		94 505	101 508
Utlån til og fordringer på kunder			
Andre fordringer og utlån	8	27 907	19 024
Sum netto utlån og fordringer på kunder		27 907	19 024
Utsatt skattefordel	15	1 160	765
Andre immaterielle eiendeler	5	10 366	10 818
Immaterielle eiendeler		11 526	11 583
Varige driftsmidler	5	327	518
Andre eiendeler	9	228	87
Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter	10	14 338	13 700
SUM EIENDELER		148 831	146 420
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kunder	11	21 392	36 561
Annen gjeld	11	11 660	7 863
Sum påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	12	2 227	1 870
Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser	13	15 460	11 444
SUM GJELD		50 739	57 738
Aksjekapital	14	96 267	86 867
Annen innskutt egenkapital		428	428
Innskutt egenkapital		96 695	87 295
Annen egenkapital		1 397	1 387
Opptjent egenkapital		1 397	1 387
SUM EGENKAPITAL		98 092	88 682
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		148 831	146 420
Garantiansvar utenfor balansen	18	1 368 008	1 294 150

Bodø, 19.3.2018

Andreas B. Eskelund
Leder

Torbjørn Sotberg
Nestleder

Line Andersen Nyberg

Mona Liss Paulsen

Svein Dalsbø

Jørgen Pedersen

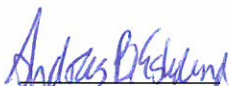
Kristian Undli

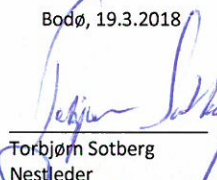
Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

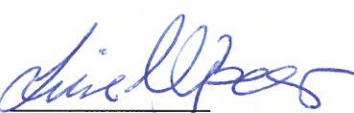
MOR

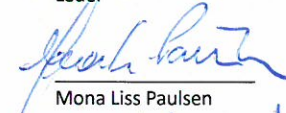
Balanse	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			
Innskudd i kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid	7	89 831	97 933
Netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner		89 831	97 933
Utlån til og fordringer på kunder		-	-
Andre fordringer og utlån	8	27 907	19 024
Sum netto utlån og fordringer på kunder		27 907	19 024
Eierinteresser i konsernselskap	16	110	110
Utsatt skattefordel	15	1 160	765
Andre immaterielle eiendeler	5	30	58
Immaterielle eiendeler		1 190	822
Varige driftsmidler	5	327	518
Andre eiendeler	9, 14	18 799	19 909
Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter	10	3 428	3 194
SUM EIENDELER		141 591	141 511
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kunder	11	21 402	36 573
Annen gjeld	11	5 702	3 906
Sum påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	12	1 021	982
Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser	13	15 460	11 444
		-	-
SUM GJELD		43 585	52 905
Aksjekapital	14	96 267	86 867
Annen innskutt egenkapital		438	438
Innskutt egenkapital		96 705	87 305
Annen egenkapital		1 301	1 301
Opptjent egenkapital		1 301	1 301
SUM EGENKAPITAL	17	98 006	88 606
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		141 591	141 511
Garantiansvar utenfor balansen	18	1 368 008	1 294 150

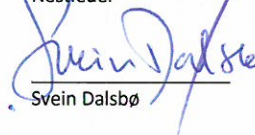
Bodø, 19.3.2018

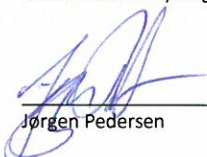

Andreas B. Eskelund
Leder

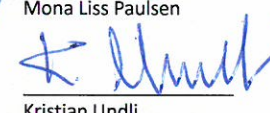

Torbjørn Sotberg
Nestleder


Line Andersen Nyberg


Mona Liss Paulsen


Svein Dalsbø


Jørgen Pedersen


Kristian Undli

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

Endringer egenkapital

Konsern	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Totalt
Egenkapital pr 01.01.2016	69 267	428	1 387	71 082
Kapitalforhøyelse	17 600			
Resultat etter skatt disponert til EK				
Egenkapital pr 31.12.2016	86 867	428	1 387	88 682
Kapitalforhøyelse	9 400			9 400
Resultat etter skatt disponert til EK			10	10
Egenkapital pr 31.12.17	96 267	428	1 397	98 092

Mor	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Totalt
Egenkapital pr 01.01.2016	69 267	438	1 301	
Kapitalforhøyelse	17 600			
Resultat etter skatt disponert til EK				
Egenkapital pr 31.12.2016	86 867	438	1 301	88 606
Kapitalforhøyelse	9 400			9 400
Resultat etter skatt disponert til EK				-
Egenkapital pr 30.12.17	96 267	438	1 301	98 006

Kontantstrømanalyse:

	Konsern		Mor	
	2017	2016	2017	2016
Tilført fra årets virksomhet:				
Resultat før skattekostnad	14 955	11 525	14 945	11 529
+ Ordinære avskrivninger	2 007	1 694	394	254
-/+ Red./Økt pensjonsforpliktelse	-	-	-	-
- Periodens betalte skatt	-3 743	-2 887	-3 743	-2 887
= Tilført fra årets virksomhet	13 219	10 332	11 596	8 896
Likvider anvendt i driften:				
+/- Endring i debitorer og kreditorer	-20 255	7 375	-22 298	6 055
+/- Endring i varelager				
-/+ Red./Økt andre avsetninger	-8 003	-10 582	-6 666	-5 793
=Sum endring vedr. driften	-28 258	-3 207	-28 964	262
= (A) Netto likvidendringer fra driften	-15 039	7 125	-17 368	9 158
Likvider anvendt på investeringer:				
-Investering i varige driftsmidler	-1 364	-2 313	-134	-366
+/- Endring i andre investeringer				
= (B) Netto likvidendring fra investeringer	-1 364	-2 313	-134	-366
Likvider anvendt på finansiering:				
-/+ Nedbetaling av gjeld/økt gjeld	-	-	-	-
+ Innbetaling av aksjekapital	9 400	17 600	9 400	17 600
= (C) Netto likvidendring fra finansieringen	9 400	17 600	9 400	17 600
= A+B+C Netto likvidendringer	-7 003	22 412	-8 102	26 392
 + Likvidbeholdning 01.01.	 101 508	 79 096	 97 933	 71 540
= Likvidbeholdning 31.12.	94 505	101 508	89 831	97 933

Note 1: Regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap m.m. for banker, finansieringsforetak og morselskap for slike og god regnskapsskikk. Regnskapet er basert på et historisk kost - prinsipp. Alle beløp i resultatregnskap, balanse og noter er i hele tusen kroner dersom ikke annet er angitt.

Bruk av estimater

Ledelsen har bukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS og tilhørende datterselskap Boligbyggelagens Inkassoforetak AS. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet.

Konserninterne poster som aksjer i datterselskap, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskap følger de samme prinsipper som morselskapet.

Investerings i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden i morselskapets regnskap.

Periodisering av renter, provisjoner og gebyrer

Renter, provisjoner og gebyrer føres i resultatregnskapet etter hvert som disse blir opptjent som inntekter eller påløper som kostnader.

Inntektsføring/kostnadsføring

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte, ikke betalte kostnader ved slutten av året blir periodisert og ført som gjeld i balansen. Opptjente, ikke betalte inntekter og forskuddsbetalte kostnader ved slutten av året blir inntektsført og ført som eiendel i balansen.

Pensjon

Pensjonskostnader bokføres under personalkostnader i resultatregnskapet. Konsernets avtaler tilfredsstiller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Forskuttering

Inntekter fra forskuttering inntektsføres etter hvert som disse opptjenes. Konsernets inntekter består av avtalt gebyr, margin for finansiering samt renteinntekter fra innbetaling fra kunder til oppgjør kreditor (float).

Sikring

Inntekter fra sikring består av sikringspremie beregnet ut fra årlig sikret volum samt årsgebyr. Inntektene inntektsføres etter hvert som disse opptjenes. Konsernet stiller en garanti som beregnes med utgangspunkt i årlige felleskostnader i boligselskapene som har inngått avtale om sikring. Sikringsansvaret beregnes ut fra kravet til sikringsordninger regulert i Lov om burettslag.

Inkasso

Inntekter fra inkassosaker resultatføres ved løpende avregninger. Den estimerte salær inntekten består av tre ulike inntektsgrupper, purregebyr, lett salær og tungt salær. I beregning av løsningsgrad er det lagt til grunn historisk løsningsgrad nedjustert med et forsiktighetsprinsipp tuftet på endringer av debitor sammensetning, betalingsevne, samt inndrivelseskostnadene og fortjenestegrad.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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 antatte tap på krav.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftmidlets levetid dersom de har 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.

Nedskrivninger gjennomføres i den grad gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi.

Immaterielle eiendeler - forskning og utvikling

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid. Utgifter til forskning kostnadsføres løpende.

Nedskrivninger gjennomføres i den grad gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats på grunnlag av de midertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Valuta

Konsernet har ikke eksponering i utenlands valuta.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2: Netto renteinntekter

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Renteinntekt fra utlån til finansinstitusjoner	1 637	1 575	1 571	1 505
Renteinntekter fra kunder	1 487	1 194	699	625
Andre renteinntekter				
Sum renteinntekter og lignende	3 124	2 769	2 270	2 130
Rentekostnader på gjeld til finansinstitusjoner				
Rentekostnader på innskudd og gjeld til kunder				
Andre rentekostnader	-44	-87	-43	-85
Sum rentekostnader og lignende kostnader	-44	-87	-43	-85
Netto renteinntekter	3 080	2 682	2 227	2 045

Note 3: Netto andre driftsinntekter

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Konsernbidrag fra BBL Inkasso			10 827	7 194
Sum inntekter av eierinteresser i konsernselskaper	0	0	10 827	7 194
Salærer og honorar	35 277	32 452	-	-
Sikringsinntekter	6 827	5 948	6 827	5 948
Inntekter reskontroføring	1 417	1 370	1 417	1 370
Inntekter forskuttering	2 902	2 346	2 902	2 346
Øvrige inntekter	1 655	1 434	1 655	1 434
Sum provisjonsinntekter og lignende inntekter	48 078	43 550	12 801	11 098
Provisjoner og gebyrkostnader	-1 783	-1 556	-1 754	-1 550
Sum provisjonskostnader og lignende kostnader	-1 783	-1 556	-1 754	-1 550
Netto provisjonsinntekter og gebyrer	46 295	41 994	11 047	9 548
Andre inntekter	194	184	194	184
Sum andre driftsinntekter	194	184	194	184

Note 4: Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Lønn til ansatte	14 875	14 875	2 185	1 610
Honorar til styre og tillitsmenn	743	832	743	832
Pensjoner	1 299	1 362	638	683
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	1 681	1 325	881	561
Øvrige sosiale kostnader	342	409	346	318
Utdanning, kurs mv	292	366	115	322
Kontorrekvisita mv.	503	329	470	318
Telefon, porto, frakt	1 801	1 768	279	181
Reklame, markedsføring, representasjon	112	70	112	70
Reiser, diett mv	357	500	212	245
IKT-kostnader	4 427	4 239	999	1 284
Tjenester levert konsernselskaper		-	-1 047	-1 567
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader	26 430	26 074	5 934	4 857

Antall årsverk 31.12.2017 **26**
Antall årsverk 31.12.2016 **25**

Konsernet har en innskuddspensjonsordning gjennom DNB. Denne finansieres over driften og omfatter alle ansatte.

Av overstående utgjør lønn til daglig leder kr 1.225.948.

Andre godtgjørelser til daglig leder er kr 17.192.

Daglig leder inngår i felles pensjonsordning i selskapet og total innskudd pensjon i 2017 utgjør kr 160.764.

Det er utbetalt godtgjørelse til styret i 2017 vedrørende valgperioden 2016/2017 med kr 733.750, hvorav styreleders honorar utgjør kr 164.000.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Øvrige driftskostnader	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Lokalkostnader	2 288	1 898	2 288	1 895
Honorar revisjon	374	317	274	228
Honorar andre eksterne tjenester	881	1 136	589	769
Øvrige driftskostnader	1 044	519	547	267
Tjenester levert konsernselskaper		-	-2 266	-2 524
Sum øvrige driftskostnader	4 587	3 871	1 432	635

Konsernet har fra og med regnskapsåret 2017 byttet revisor fra KPMG AS til PWC AS.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg som følger (beløp eks mva):

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Lovpålagt revisjon	322	285	229	196
Andre attestasjonstjenester	52	30	45	30
Skatterådgivning				
Annen bistand		2		2

Note 5: Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler	Mor og konsern		Total
	Kontormaskiner	Mask./inventar	
Anskaffelseskost pr 1.1	583	1 418	2 001
Tilgang i året		134	134
Avgang i året		-	-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge		-	-
Akkumulert avskrivning	-513	-1 295	-1 808
Bokført verdi pr 31.12	70	257	327
Årets ord. Avskrivninger	70	255	325
Avskrivningssats	25%-33,3%	25%-33,3%	
Levetid	3-4 år	3-4 år	

Immatrielle eiendeler	Konsern		Total
	Aktiverte FOU	Lisenser	
Anskaffelseskost pr 1.1	14 741	312	15 053
Tilgang i året	1 230		1 230
Avgang i året			-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge			-
Akkumulert avskrivning	-5 743	-176	-5 918
Bokført verdi pr 31.12	10 229	136	10 365
Årets ord. Avskrivninger	1 635	48	1 683
Avskrivningssats	Lineær	Lineær	
Levetid	10 år	0-10 år	

Immatrielle eiendeler	Mor	
	Lisenser	Total
Anskaffelseskost pr 1.1	76	76
Tilgang i året		-
Avgang i året		-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge		-
Akkumulert avskrivning	-46	-46
Bokført verdi pr 31.12	30	30
Årets ord. Avskrivninger	28	28
Avskrivningssats	Lineær	
Levetid	0-10 år	

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS har i 2011 - 2013 jobbet med prosjekterelatert arbeid vedrørende produktutvikling i samarbeid med større boligbyggelag i Norge og Borettslagenes sikringsfond. I dette inngår utvikling av et nytt datasystem. Arbeidet med prosjektet, samt kostnader til datautvikling er aktivert som FOU-kostnader. Systemet ble tatt i bruk juli 2013.

Levetiden er beregnet til 10 år fra systemet er tatt i bruk ut fra kontrakt med datasystemleverandør om at systemet ikke kan selges til andre uten samtykke fra BBL Finans før tidligst i 2028.

Note 6: Tap på utlån, garantier mv.

	Konsern		Mor	
	2017	2016	2017	2016
Avsetning til tap på garantiansvar	1 455	1 611	1 455	1 611
Konstaterte tap på garantiansvar	135	75	135	75
Avsetning til tap på forskuttering	-	-50	-	-50
Konstaterte tap på forskuttering	-	60	-	60
Andre tap på fordringer				
Sum tap på utlån, garantier mv.	1 590	1 696	1 590	1 696

Note 7: Innskudd i kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Bundne skattetreksmidler utgjør	824	827	280	285
Klientmidler		181		
Øvrige innskudd bank	93 681	100 500	89 551	97 648
Sum netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	94 505	101 508	89 831	97 933

Note 8: Andre fordringer og utlån

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Utlån forskuttering	27 907	19 024	27 907	19 024
Andre fordringer	-	-		
SUM	27 907	19 024	27 907	19 024

Note 9: Andre eiendeler

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Fordring på selskap i samme konsern			7 744	12 653
Fordring mottatt konsernbidrag			10 827	7 194
Til gode offentlige avgifter	225	60	225	60
Øvrige eiendeler	3	27	3	2
SUM	228	87	18 799	19 909

Note 10: Forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og opptjente inntekter

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Opptjente ikke fakturerte driftsinntekter	13 248	12 524	3 074	2 636
Kundefordringer	82	816	91	428
Forskuddsbetalte kostnader	1 008	360	263	129
SUM	14 338	13 700	3 428	3 193

Note 11: Gjeld

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Netto klientansvar factoring/finanskonto	21 392	36 561	21 402	36 573
Innskudd fra og gjeld til kunder	21 392	36 561	21 402	36 573

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Leverandørgjeld	3 354	2 062	527	293
Offentlig avgifter og skatter	5 811	3 175	4 509	3 596
Utlegg gebyr	729	380		
Annen gjeld	1 766	2 246	665	17
Sum Annen gjeld	11 660	7 863	5 701	3 906

Note 12: Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Påløpte offentlige avgifter	173	148	95	72
Påløpt, ikke utbetalt lønn mv	1 814	1 722	926	910
Andre påløpte kostnader	240			
SUM	2 227	1 870	1 021	982

Note 13: Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser

	Konsern 2017	2016	Mor 2017	2016
Avsetning for tap på garantiansvar	4 258	2 802	4 258	2 802
Avsetning for tap på forskuttering				
Avsatt aksjeutbytte	11 203	8 642	11 203	8 642
SUM	15 461	11 444	15 461	11 444

Note 14: Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Morelskapets aksjonærer er:	Antall A-aksjer	Eierandel	Antall B-aksjer	B-aksjer i %
	pålydende kr 1 000		pålydende kr 1 000	
Boligbyggelaget USBL	430	33,08 %	29 890	31,47 %
BATE Boligbyggelag	174	13,38 %	13 960	14,70 %
BOB BBL	174	13,38 %	14 050	14,79 %
Boligbyggelaget TOBB	174	13,38 %	19 117	20,13 %
NOBL	174	13,38 %	8 900	9,37 %
Boligbyggelaget Nord	174	13,38 %	9 050	9,53 %
Total	1 300	100,0 %	94 967	100,0 %

Selskapets A-aksjer gir bare stemmerett og selskapet B-aksjer gir kun rett til utbytte.

Det ble i mars 2017 gjennomført en forhøyelse av B-aksjekapitalen i selskapet med kr 9.400.000.

Generalforsamlingen vedtok 14.02.2018 å gjennomføre en forhøyelse av B-aksjekapitalen i selskapet med kr 3.100.000.

Søknad om godkjenning av kapitalforhøyelsen er til behandling hos Finanstilsynet og den nye aksjekapitalen vil bli innbetalt så snart godkjenning foreligger.

Transaksjoner med nærstående:	Konsern		Mor	
	2017	2016	2017	2016
Gebyrinntekter tjenester levert eiere	1 346	1 292	1 346	1 292
Administrative tjenester levert BBL Inkasso			6 386	8 060
Mellomværende BBL Inkasso			7 077	12 653
Fordring på konsernbidrag BBL Inkasso			10 827	7 194
Avsatt, ikke utbetalt utbytte	11 202	8 642	11 202	8 642

Note 15: Midlertidige forskjeller/skatter**Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel:****Mor**

	31.12.2016	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	-257	-381	-124
Omløpsmidler	-2 802	-4 258	-1 456
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	-3 059	-4 639	-1 580
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-3 059	-4 639	-1 580
Utsatt skattefordel basert på 25%	-765	-1 160	-395

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skatt	14 946
+/- permanente og andre forskjeller	-10 801
+/- årets endring i midlertidige forskjeller	1 580
+ mottatt konsernbidrag	10 827
= Inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	16 552
Betalbar inntektsskatt for selskapet 25% = betalbar skatt balansen	0
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0
Skattemessig inntekt	16 552
Betalbar inntektsskatt 25% = betalbar skatt balansen	4 138

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Sum betalbar skatt	4 138
Sum endring utsatt skattefordel	-395
Ordinær skattekostnad	3 743

Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel:**Konsern**

	31.12.2016	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	-257	-381	-124
Omløpsmidler	-2 802	-4 258	-1 456
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	-3 059	-4 639	-1 580
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-3 059	-4 639	-1 580
Utsatt skattefordel basert på 25%	-765	-1 160	-395

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skatt	14 956
+/- permanente forskjeller	16
+/- årets endring i midlertidige forskjeller	1 580
+ mottatt konsernbidrag	-
= Inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	16 552
Betalbar inntektsskatt for selskapet 25% = betalbar skatt balansen	0
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0
Skattemessig inntekt	16 552
Betalbar inntektsskatt 25% = betalbar skatt balansen	4 138

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Sum betalbar skatt	4 138
Sum endring utsatt skattefordel	-395
Ordinær skattekostnad	3 743

Note 16: Datterselskap

	Kontor	Land	Eierandel	Bokført verdi
Boligbyggelagens Inkassoforetak AS	Bodø	Norge	100 %	110 000

Selskapet konsolideres i konsernets regnskap.

Note 17: Kapitaldekning

Kapitalbehov og kapitaldekning er beregnet ut fra Basel II regelverkets standard metode for kredittrisiko og grunnleggende metode for operasjonell risiko. Selskapet er ikke eksponert for markedsrisiko og kapitaldekningskravet for markedsrisiko var null. Kapitaldekning beregnes og rapporteres bare for morselskapet.

	Mor	
	2017	2016
Sum egenkapital	98 006	88 606
Immatrielle eiendeler	-30	-58
Utsatt skattefordel	-1 160	-765
Kjernekapital	96 816	87 783
Sum ansvarlig kapital	96 816	87 783
Risikovektet balanse	518 447	502 928
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	37 481	27 638
Sum beregningsgrunnlag	555 928	530 566
Kapitaldekning		
Kapitalkrav kredittrisiko	80 359	75 439
Kapitalkrav operasjonell risiko	5 810	4 146
Kapitalkrav markedsrisiko	-	-
Total kapitalkrav	86 169	79 585
Kapital buffer over regulatoriske krav		
Krav om tilleggskapital (Pillar II)	0	0
Kapitaldekning	17,42 %	16,55 %
Kjernekapitaldekning	17,42 %	16,55 %
Ren kjernekapitaldekning	17,42 %	16,55 %

Note 18: Poster utenfor balansen

Garantiansvar knyttet til sikring av felleskostnader i deltakende boligselskap utgjorde pr 31.12.2017 1.368,0 mill kr.

Garantiansvaret beregnes med utgangspunkt i årlige felleskostnader knyttet til boligselskap som har inngått avtale om sikring.

Note 19 : Risikoforhold

Kreditrisiko

Foretaket har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer.

Kredittrisikoen utgjør den største risikoen for foretaket, og består i hovedsak av risiko foretaket påtar seg gjennom sikring mot tap av felleskostnader.

Denne typen risiko vurderes som en ikke-balanseført lånegaranti med konverteringsfaktor 100%. Det har i 2017 vært tre utbetalinger som følge av tap av felleskostnader i boligselskap med sikringsavtale. Også i 2016 var det tre slike utbetalinger. Den samlede risikoen i sikringsporteføljen er lav. Uroen i boligprisene gjennom 2017 har ikke gitt merkbare konsekvenser for selskapets sikringsansvar, men selskapet overvåker utviklingen fortløpende.

Foretaket er bemannet med godt opplærte medarbeidere med lang fartstid fra ulike bank, inkasso og kredittmiljøer.

Operasjonell risiko

Med operasjonell risiko menes risiko for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser og systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser.

Konsernet gjennomfører risikoanalyser minimum årlig, har løpende rapportering av og høyt fokus på tapshendelsesrapportering og arbeider med dokumentasjon av selskapets prosesser og rutiner. Konsernets operasjonelle risiko vurderes som lav.

Finansiell risikostyring

Konsernet er underlagt retningslinjer for finansiell risikostyring samt retningslinjer fra styret nedfelt i selskapets finanspolicy og likviditetspolicy.

Selskapet tilbyr forskuttering av felleskostnader til boligselskaper innenfor fastsatte forhåndsdefinerte risikorammer. Dette innebærer en risiko knyttet til likviditet da selskapet har avtale om fullt oppgjør innenfor en avtalt frist til de boligselskap som har inngått avtale om forskutteringsløsning.

Per 31.12.2017 hadde i overkant av 60% av selskapets totale kundemasse inngått avtaler om forskuttering. På samme tid året før utgjorde dette om lag 50%. Basert på selskapets beholdning av likvider og tilgjengelig kreditt ansees likviditetsrisikoen som lav og under tilfredsstillende kontroll per 31.12.2017.