

Tabell for driftsregnskap etter kommuneloven

Driftsregnskap for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

| | I | II | III | IV | V |
|---|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | Regnskap 2012 | Dok. 3 2012* | Regulert bud. 2012 | Regnskap 2011 | Avvik 2012 (III-I) |
| Salgs- og leieinntekter | -879 495 | -848 323 | -848 323 | -836 495 | 31 172 |
| Øvrige driftsinntekter | -198 814 | -200 300 | -205 100 | -218 519 | -6 286 |
| Sum driftsinntekter | -1 078 309 | -1 048 623 | -1 053 423 | -1 055 014 | 24 886 |
| Kalkulatoriske avskrivninger | 188 878 | 189 720 | 189 720 | 181 806 | 842 |
| Øvrige driftsutgifter | 983 024 | 948 940 | 978 123 | 1 004 624 | -4 901 |
| Sum driftsutgifter | 1 171 902 | 1 138 660 | 1 167 843 | 1 186 430 | -4 059 |
| Brutto driftsresultat | 93 593 | 90 037 | 114 420 | 131 416 | 20 827 |
| Finansinntekter | -2 367 | -970 | -970 | -1 157 | 1 397 |
| Finansutgifter | 56 848 | 54 653 | 54 653 | 43 748 | -2 195 |
| Sum finansposter | 54 481 | 53 683 | 53 683 | 42 591 | -798 |
| Motpost kalkulatoriske avskrivninger | -188 878 | -189 720 | -189 720 | -181 806 | -842 |
| Netto driftsresultat *) | -40 804 | -46 000 | -21 617 | -7 799 | 19 187 |
| Avsetninger til fond | 18 663 | - | 18 663 | 24 383 | - |
| Bruk av fond | - | - | -24 383 | - | -24 383 |
| Inndekking av tidligere års regnskapsmessige underskudd | - | - | - | - | - |
| Bruk av tidligere års regnskapsmessige overskudd | -18 663 | - | -18 663 | -77 083 | - |
| Overføringer til investeringsregnskapet | 23 765 | 46 000 | 46 000 | 41 837 | 22 235 |
| Regnskapsmessig resultat | -17 038 | - | - | -18 663 | 17 038 |

Tabell for driftsregnskap etter regnskapsloven

Driftsregnskap for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

| | I | II | III | IV | V |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | Regnskap 2012 | Dok. 3 2012 | Regulert bud. 2012 | Regnskap 2011 | Avvik 2012 (III-I) |
| Salgs- og leieinntekter | -879 493 | -848 323 | -848 323 | -836 492 | -31 170 |
| Overføringer med krav til motytelse | -102 377 | -105 600 | -105 600 | -103 633 | 3 223 |
| Overskudd på salg | -61 168 | - | - | -54 198 | -61 168 |
| Overføringer uten krav til motytelse | -16 284 | -1 000 | -1 000 | -2 250 | -15 284 |
| Sum driftsinntekter | -1 059 322 | -954 923 | -954 923 | -996 573 | -104 399 |
| Lønnsutgifter | 49 918 | 51 933 | 51 933 | 48 864 | -2 015 |
| Sosiale utgifter | 22 508 | 20 253 | 20 253 | 18 892 | 2 255 |
| Kjøp av varer og tjenester som inngår i komm. egen | 382 442 | 357 685 | 377 268 | 442 366 | 5 174 |
| Kjøp av tjenester som erstatter komm. tj. pr. | 23 757 | 25 270 | 25 270 | 24 957 | -1 513 |
| Overføringer | 67 412 | 65 499 | 70 299 | 82 140 | -2 887 |
| Avskrivninger | 188 878 | 189 720 | 189 720 | 181 806 | -842 |
| Sum driftsutgifter | 734 915 | 710 360 | 734 743 | 799 025 | 172 |
| Brutto driftsresultat | -324 407 | -244 563 | -220 180 | -197 548 | -104 227 |
| Finansinntekter | -2 367 | -970 | -970 | -1 157 | -1 397 |
| Finansutgifter | 193 533 | 191 333 | 191 333 | 185 072 | 2 200 |
| Sum finansposter | 191 166 | 190 363 | 190 363 | 183 915 | 803 |
| Netto driftsresultat | -133 241 | -54 200 | -29 817 | -13 633 | -103 424 |
| Sum ekstraordinære inntekter og utgifter | - | - | -24 383 | -52 700 | 24 383 |
| Årsresultat | -133 241 | -54 200 | -54 200 | -66 333 | -79 041 |

Tabell for investeringsregnskap etter kommuneloven

Investeringsregnskap for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

| | I | II | III | IV | V |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Artsgrupper | Regnskap 2012 | Dok. 3 20112 | Regulert bud. 2012 | Regnskap 2011 | Avvik 2012 (III-I) |
| Kjøp av maskiner og utstyr | 2 865 | - | 5 200 | 3 768 | 2 335 |
| Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter | 119 838 | 108 150 | 170 450 | 187 637 | 50 612 |
| Ufordelt omsorg+ | - | 70 000 | 96 900 | 3 061 | 96 900 |
| Boliger til vanskeligstilte | 95 098 | 150 000 | 217 100 | 62 898 | 122 002 |
| Kjøp av eiendom | 16 911 | 60 000 | 26 000 | 14 584 | 9 089 |
| Presteboliger - kjøp/rehabilitering | 7 287 | 5 000 | 11 500 | 8 579 | 4 213 |
| Utfasing av oljefyr | 4 429 | 1 850 | 3 750 | 32 268 | -679 |
| Kjøp av aksjer | 25 523 | - | - | - | -25 523 |
| Sum investeringer | 271 950 | 395 000 | 530 900 | 312 794 | 258 950 |
| Bruk av lån | - | -238 500 | -364 400 | -155 608 | -364 400 |
| Salg av eiendom | -94 058 | -66 000 | -70 500 | -82 162 | 23 558 |
| Tilskudd fra bykassen | -400 | - | -10 000 | -8 578 | -9 600 |
| Tilskudd fra Husbanken | -35 250 | -44 500 | -37 900 | -20 967 | -2 650 |
| MVA-refusjon | -23 765 | -46 000 | -46 000 | -41 837 | -22 235 |
| Bruk av fond | -2 392 | - | -2 100 | -3 644 | 292 |
| Regnskapsmessig merforbruk | -116 084 | - | - | - | 116 084 |
| Sum finansiering | -271 950 | -395 000 | -530 900 | -312 794 | -258 950 |

Tabell for balanseregnskap etter kommuneloven

Balanseregnskap for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

| Artsgrupper | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 | Endring |
|---------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Anleggsmidler | 7 018 853 | 6 985 319 | 33 535 |
| Omløpsmidler | 125 626 | 124 496 | 1 130 |
| Sum eiendeler | 7 144 479 | 7 109 815 | 34 664 |
| Egenkapital | -2 348 579 | -2 427 442 | 78 863 |
| Langsiktig gjeld | -4 437 719 | -4 426 758 | -10 960 |
| Kortsiktig gjeld | -358 182 | -255 614 | -102 567 |
| Sum egenkapital og gjeld | 7 144 479 | 7 109 815 | 34 664 |

Tabell for balanseregnskap etter regnskapsloven

Balanseregnskap for kap. 055 Boligbygg Oslo KF

| Artsgrupper | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 | Endring |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 6 851 909 | 6 841 651 | 10 258 |
| Omløpsmidler | 133 654 | 106 193 | 27 461 |
| Sum eiendeler | 6 985 562 | 6 947 844 | 37 719 |
| Egenandel | -2 348 579 | -2 427 442 | 78 863 |
| Langsiktig gjeld | -4 272 015 | -4 263 008 | -9 007 |
| Kortsiktig gjeld | -364 968 | -257 393 | -107 575 |
| Sum egenkapital og gjeld | -6 985 562 | -6 947 844 | -37 719 |

4. SAMMENLIGNING AV REGNSKAP OG BUDSJETT

4.1 Driftsregnskap

Det vises til vedlegg 1 for tallmessig oppstilling av regnskap, budsjett og avvik.

Avvik mellom justert budsjett og regnskap 2012

Salgs- og leieinntekter. Merinntekt på 31,2 mill kr

God utnyttelse av porteføljen har resultert i en gjennomsnittlig ledighet på lave 3,3 % mot 3,8 % som var budsjettforutsetningen. Sammen med et godt utleiemarked har dette gitt merinntekter og dermed et positivt avvik mot budsjett.

Overføringer med krav til motytelse. Mindreinntekt på 21,6 mill kr

Mindreinntekt knyttet til mva. i investeringsregnskapet utgjør 22,2 mill kr. Merinntekt knyttet til mva. i driftsregnskapet utgjør 3,9 mill kr. Mindreinntekter fra kommunale virksomheter utgjør 3,4 mill kr.

Overføringer uten krav til motytelse. Merinntekt på 15,3 mill kr

Avviket forklares med refusjoner for garantibeløp knyttet til KVVU'er med 4,2 mill kr og forsikringsoppgjør med 11,1 mill kr.

Lønnsutgifter. Mindrekostnad på 2,0 mill kr

Avviket forklares i hovedsak med noe lavere kostnader knyttet til posten lønn i faste stillinger (0,9 mill kr) og en høyere lønnsandel knyttet til prosjekter (0,8 mill kr).

Sosiale utgifter. Merkostnad på 2,3 mill kr

Avviket skyldes i all hovedsak høyere kostnader knyttet til pensjonsinnskudd.

Kjøp av varer og tjenester som inngår i komm. tjenesteproduksjon. Merkostnad på 9,0 mill kr

Det vesentlige av dette merforbruket er relatert til vedlikehold og istandsetting av eiendommene inklusive vann, varme og sanitær samt elektriske anlegg.

Kjøp av varer og tjenester som erstatter komm. tjenesteproduksjon. Mindrekostnad på 1,5 mill kr

Dette mindreforbruket relaterer seg blant annet til lavere kostnader hos fakturasentralen (0,3 mill kr) og lavere kostnader på tjenester levert av Utviklings- og kompetanseetaten (0,5 mill kr). Redusert forbruk av tjenester levert av kommunale foretak utgjør 0,7 mill kr.

Overføringer. Mindrekostnad på 2,9 mill kr

Det vesentlige av dette avviket skyldes mva.kompensasjon med 1,4 mill kr og erstatningsutbetalinger med 1,1 mill kr.

Avskrivninger. Mindreforbruk på 0,8 mill kr

Avviket skyldes mindre endringer i forhold til tilgang og avgang av anleggsmidler.

Sum eksterne finansinntekter. Merinntekt på 1,4 mill kr

Avviket skyldes marginalt endrede budsjettforutsetninger.

Sum eksterne finansutgifter. Merkostnad på 2,2 mill kr

Avviket forklares i det vesentlige med høyere rentebelastning.

Netto avsetning. Negativt avvik mot budsjett på 2,1 mill kr

Økte leieinntekter gjennom 2012 har gjort det nødvendig med bruk av fondsmidler slik dette var forutsatt i budsjett.

Regnskapsmessig mindreforbruk.

Virksomhetens regnskapsmessige mindreforbruk viser et positivt avvik på 17,0 mill kr.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2012

| | | |
|---------------------------------|---------|--------------|
| Bruk av disposisjonsfond | økt med | 24,4 mill kr |
| Kjøp varer og tjenester | økt med | 24,4 mill kr |
| Mva.kompensasjon debet | økt med | 4,8 mill kr |
| Mva.kompensasjon kredit | økt med | 4,8 mill kr |
| Bruk av tidl. års mindreforbruk | økt med | 18,7 mill kr |
| Avsetning til disposisjonsfond | økt med | 18,7 mill kr |

Endring i mva.kompensasjon som følge av endringer i investeringsregnskapet;

| | | |
|-------------------------------|---------|--------------|
| Mva.kompensasjon kredit | økt med | 26,0 mill kr |
| Overføring til inv.regnskapet | økt med | 26,0 mill kr |

Budsjettjusteringene i driftsbudsjettet er knyttet til to ulike forhold. Når det gjelder disponeringen av overskuddet fra tidligere år, er 18,7 mill kr avsatt på disposisjonsfond. Ellers er kjøp av varer og tjenester økt med 24,4 mill kr. Dette beløpet representerer en økning i vedlikeholdsinnsatsen. Som en følge av de forannevnte budsjettjusteringene, er også mva.kompensasjon (debet og kredit) økt med 4,8 mill kr.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2012 og regnskap 2011

Samlede salgs- og leieinntekter øker med 43,0 mill kr. Leieinntektene har økt med 45,4 mill kr fra 2011 til 2012. Økningen skyldes i hovedsak den positive utviklingen i leiemarkedet gjennom 2012. Lav ledighet gjennom 2012 (3,3 %) bidrar også til inntektsøkningen.

Overføringer med og uten krav til motytelse er redusert med 19,7 mill kr. Denne reduksjonen skyldes flere forhold, blant de vesentligste nevnes redusert mva.kompensasjon i investeringsregnskapet med 18,1 mill kr og redusert mva.kompensasjon i driftsregnskapet med 14,4 mill kr. Refusjoner fra KVVU'er og forsikringsoppgjør er positivt endret med henholdsvis 4,2 mill kr og 9,9 mill kr.

Lønn og sosiale utgifter viser samlet en kostnadsøkning på 4,7 mill kr. Et ordinært lønnsoppgjør og styrking av organisasjonen forklarer om lag halvparten av denne endringen. Det resterende forklares med økte pensjonsinnskudd.

Kjøp av varer og tjenester viser en reduksjon på til sammen 75,5 mill kr. En vesentlig andel av dette forklares med reduserte kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendomsmassen. I dette inngår også reduserte istandsettingskostnader forbundet med oppussing av ubebodde leiligheter. Foretaket hadde mindre midler tilgjengelig til dette formål i 2012 sammenlignet med 2011.

Når det gjelder overføringer har disse økt med 49,3 mill kr mot året før. Endringen forklares med økt konsernbidrag med 64 mill kr og redusert mva.kompensasjon med 14,9 mill kr.

Avskrivningene har økt med 7,1 mill kr fra 2011 til 2012. En noe endret portefølje forklarer denne endringen.

Sum eksterne finanstransaksjoner er økt med 13,1 mill kr fra 2011 til 2012. Dette forklares med endrede rente- og låneomkostninger med 8,5 mill kr og endrede avdrag med 4,6 mill kr (lånepondet).

Avviksforklaringer etter regnskapslovens prinsipper

Årsaksforklaring til avvik mellom regulert budsjett og regnskap 2012

Fra og med 2005 har Boligbygg ført regnskap etter kommunale prinsipper, og regnskapet etter regnskapsloven er derfor kun en oppstilling etter regnskapslovens oppstillingsplan. Driftsinntektene i 2012 er 104,4 mill kr høyere enn justert budsjett. Dette avviket relaterer seg til overskudd på salg som viser en merinntekt på 61,2 mill kr, men også salgs- og leieinntektene er 31,2 mill kr høyere enn budsjettet. Driftskostnadene viser et avvik fra budsjett på 0,2 mill kr. Herav viser regnskapet et merforbruk på 5,2 mill kr på kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunens egenproduksjon, men også et

mindreforbruk på 1,5 mill kr innenfor posten kjøp av tjenester som erstatter kommunens tjeneste-produksjon og et mindreforbruk på overføringer med 2,9 mill kr. Sum finansposter viser et negativt avvik på 0,8 mill kr. Finansutgiftene viser en merkostnad på 2,2 mill kr, mens finansinntektene viser en merinntekt på 1,4 mill kr. Netto driftsresultat viser dermed et positivt avvik i forhold til justert budsjett på 103,4 mill kr. Ekstraordinære inntekter og kostnader viser et negativt avvik i forhold til justert budsjett på 24,4 mill kr. Denne posten representerer antatt bruk av disposisjonsfond. Denne regnskapsmessige inntektsføringen har det ikke vært behov for, da salgs- og leieinntektene ble vesentlig høyere enn antatt i justert budsjett. Etter regnskapslovens oppstilling blir årsresultatet 79,0 mill kr høyere enn det justerte budsjett viser.

4.2 Investeringsregnskap

Det vises til vedlegg 2 for tallmessig oppstilling.

Avvik mellom budsjett og regnskap

Investering

Kjøp av eiendom

Foretaket har i 2012 kjøpt og overtatt 58 ordinære boliger, hvorav seks er mindre og 16 er familieboliger. Av de overtatte boligene er 34 beliggende i de tre vestlige bydelene, 21 i de ytre bydelene øst/syd og tre i indre by øst. Videre er overtatt en prestebolig. Samlet kjøpesum er 117 mill kr. Justert budsjett var på 254,6 mill kr. I tillegg er det inngått kjøpekontrakter for 12 ordinære boliger for overtakelse i 2013-2014. Regnskapsmessig vises 10 % av kjøpesummen i balanseregnskapet som en forpliktelse, den resterende delen er overført som y-disp for kommende regnskapsår.

Diverse rehabiliteringsprosjekter

Foretaket har i 2012 brukt 124,2 mill kr til diverse rehabiliteringsprosjekter. Dette inkluderer utfasing av oljefyr med 4,4 mill kr. Justert budsjett for de tilsvarende postene var på 174,3 mill kr. Dette er et mindreforbruk som forklares med blant annet endrede fremdriftsplaner for enkelte fasade-, våtroms- og takrehabiliteringsprosjekter. Videre er det mindreforbruk knyttet til istandsetting av tomme leiligheter (totaloppussing).

Kjøp av maskiner og utstyr

Det er regnskapsført 2,9 mill kr under denne posten, justert budsjett var på 5,2 mill kr. Virksomheten har etter 2. tertial styrt etter en antatt årsprognose på 4,8 mill kr. Det negative avviket mot budsjett/prognose forklares med færre mottatte systemoppgraderinger (Plania) og at en planlagt anskaffelse (oppgradert prosjektøkonomistyringsystem) først vil bli gjort i 2013.

Finansiering

Bruk av lån

Foretaket hadde et justert budsjett for bruk av lån på 364,4 mill kr i 2012. Lånebehovet beløper seg til 116,1 mill kr. Differansen forklares med lavere investeringsaktiviteter. I investeringsregnskapet er lånebehovet (foreløpig) vist som et regnskapsmessig merforbruk (underdekning).

Salg av eiendom

Det er inntektsført salg av eiendom for totalt 93,9 mill kr. Justert salgsbudsjett i 2012 var på 70,5 mill kr. Foretaket har dratt fordel av et godt marked og justerte siste prognose opp i forhold til dette. Eiendommene solgt i 2012 er i hovedsak beliggende i indre Oslo øst og utgjøres stort sett av mindre leiligheter med betydelig rehabiliteringsbehov. Totalt ble det solgt 43 leiligheter. Dette antallet inkluderer 16 leiligheter i bydel Sagene.

Tilskudd fra egen eierkommune

Boligbygg hadde budsjettert med overføring fra egen eierkommune på 10 mill kr. Dette var ment å finansiere investeringer i spesialtilpassede boliger for beboere med dobbeltdiagnose. Da det gjennom 2012 ikke kom bydelsbestillinger på denne type boliger overføres beløpet til 2013 (y-disp).

Annen finansiering

Tilskudd fra Husbanken ved utbedring og kjøp utgjør 34,0 mill kr. Kapitaltilskudd for presteboliger utgjør 1,2 mill kr. Totalt var det budsjettert med 38,6 mill kr i tilskudd. Differansen forklares i hovedsak med en noe endret kjøpsaktivitet.

Bruk av ubundne fond

Det ble brukt 2,4 mill kr av fondet for presteboliger i 2012. I regnskapsoppstillingen fremkommer at det justerte budsjettet for bruk av fond er på 1,4 mill kr. Det vedtatte budsjettet var imidlertid på 2,1 mill kr. Reelt sett er det altså inntektsført 0,29 mill kr mer enn vedtatt budsjett. Årsaken til dette merforbruket er lavere salgsinntekter i presteboligporteføljen enn budsjettert.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2012

Finansiering:

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Bruk av lån | økt med | 125,9 mill kr |
| Salg av eiendom | økt med | 4,5 mill kr |
| Tilskudd fra staten | redusert med | 8,0 mill kr |
| Tilskudd fra bykassa | økt med | 10,0 mill kr |
| Kapitaltilskudd presteboligene | økt med | 2,1 mill kr |
| Bruk av fond presteboligene | økt med | 1,4 mill kr |
| <i>Sum finansiering</i> | <i>økt med</i> | <i>135,9 mill kr</i> |

Investering:

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------------|
| Kjøp maskiner og utstyr | økt med | 5,2 mill kr |
| Rehab./utviklingsprosjekter | økt med | 62,3 mill kr |
| Ufordelt omsorg+ | økt med | 26,9 mill kr |
| Boliger til vanskeligstilte | økt med | 67,1 mill kr |
| Kjøp av eiendom | redusert med | 34,0 mill kr |
| Presteboliger kjøp/rehab. | økt med | 6,5 mill kr |
| Utfasing av oljefyr | økt med | 1,9 mill kr |
| <i>Sum investering</i> | <i>økt med</i> | <i>135,9 mill kr</i> |

Budsjettjusteringene i investeringsbudsjettet er i hovedsak knyttet til at virksomheten har justert inn mindreforbruket fra 2011 (y-disp). Denne justeringen økte investeringsrammen med 135,9 mill kr. Finansieringen av denne økningen er justert med økt bruk av lån med 125,9 mill kr og tilskudd fra bykassa på 10,0 mill kr for finansiering av spesialtilpassede boliger. I 2012 foretok virksomheten i tillegg en omdisponering mellom de ulike investeringsaktivitetene, blant annet ble det omdisponert midler til maskiner og utstyr med 5,2 mill kr, økning i midler til rehabiliterings-/utviklingsprosjekter og økte budsjettmidler til presteboligporteføljen med 6,5 mill kr. Posten for kjøp av eiendom ble samtidig redusert. Denne omdisponeringen medførte mindre endringer i finansieringen, blant annet ble bruk av fond presteboligene økt med 1,4 mill kr og kapitaltilskuddet ble økt med 2,1 mill kr. Omdisponeringen medførte ingen endring i mva.kompensasjon.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2012 og regnskap 2011

Når det gjelder regnskapstallene for virksomheten, er det verdt å nevne at regnskapet for bygningsmessige investeringer i 2011 viste et forbruk på 187,6 mill kr, mens tilsvarende tall for 2012 er på 119,8 mill kr. Et begrenset økonomisk handlingsrom og budsjettreduksjoner i 2012 forklarer delvis reduksjonen. Lavere gjennomsnittlig istandsettingskostnader for ubebodde boliger er også en medvirkende faktor til endringen. I tillegg er det en egen post i regnskapet for 2012 til avslutning av utfasing av oljefyringsanlegg på 4,4 mill kr. I 2011 var det tilsvarende beløpet 32,3 mill kr. Regnskapstallene for kjøp av eiendom var i 2011 på 86,1 mill kr, mens tilsvarende tall for 2012 er 117 mill kr (tall inkluderer presteboliger). Et økt aktivitetsnivå forklarer endringen. Regnskapstallene for kjøp av maskiner og utstyr var i 2011 på 3,8 mill kr, og i 2012 på 2,9 mill kr. For 2012 representerer det alt vesentligste regnskapsførte beløpet videre utvikling av FDVU-systemet (Plania) som ble produksjonssatt i 2010. Sum finansiering viser som en følge av det endrede aktivitetsnivået en reduksjon fra 312,8 mill kr i

2011 til 272 mill kr i 2012. Den vesentligste endringen er at bruk av lån er redusert. Dette vises som et regnskapsmessig merforbruk eller underdekning i tabellen. Salg av eiendom utgjør i 2012 93,9 mill kr som er 11,8 mer enn foregående år.

Investeringer på prosjektnivå

Med utgangspunkt i tidligere tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner og strenge prioriteringer har foretaket gjennom året som gikk fortsatt arbeidet med å rehabilitere enkelteierdommer i eiendomsporteføljen. Rehabiliteringsprosjektene retter seg særlig inn mot; rehabilitering av tak og fasader, utfasing av oljefyringsanlegg og HMS/brann. Her omtales noen utvalgte større prosjekter og tiltak som dels er gjennomført og avsluttet i 2012 og dels avsluttes i 2013:

Dælenenggata 37/39 (våtrom)

Rehabilitering av 121 våtrom, utskiftning av røropplegg og mulig oppgradering av felles ventilasjon. Bygningene ble oppført i 1930-årene og har tre etasjer samt kjeller og loft. Entreprisen blir gjennomført mens boligene var bebodde. Prosjektet ferdigstilte første del ved årsskiftet 2011/2012 og siste del sommeren 2012. Prosjektet økonomiske ramme var 24,6 mill kr. og baserte seg på NS 3431.

Søndre Åsen kvartal V og Ålesundsgata 2-4 (våtrom)

Prosjektet omfatter rehabilitering av 284 våtrom. Prosjektet ferdigstilte første del Kvartal V til jul 2011. Andre del startet opp i januar 2012 og ferdigstiltes juli 2012. Prosjektets kostnadsramme var på 50 mill kr.

Kolstadgata 7 og Gruegata 15 (fasade)

Totalt 105 leiligheter (35+70). Det gjennomføres en elektrokjemisk behandling av balkongdekkene, for å hindre oppsprekking og forvitring. Videre støpes det nye terrasser på bakkeplan. Nye rekkverk på balkonger og terrassene på bakkeplan monteres. Utskifting av alle vinduer og balkongdører, aluminiumsmantling på utsiden. Utskifting av metall fasadekledning inkludert ny isolasjon i yttervegg. Eventuell utskifting av råteskadet trevirke i ytterveggene. Takene tekkes om. Prosjektets kostnadsprognose er på 29 mill kr.

Hagegata 29 og 31 (fasader)

Rehabilitering av fasader og balkonger. Betongrehabilitering med elektrokjemisk behandling eller eventuelt katodisk beskyttelse av balkongdekkene samt nye støpte terrasser på bakkeplan. Nye rekkverk på balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer/balkongdører og fasade i balkongfeltene. Fornyelse av fasader, det vil si vinduer/kledning utenfor balkongfeltene. Opsjon på omtekking av takene. Totalt omfattes 138 (76+62) leiligheter/næringslokaler av prosjektet. Estimert kostnadsramme er 29 mill kr.

Dælenenggata 39/37 (tak og fasade)

Det skal gjennomføres en full utbedring av tak. Entreprisen gjennomføres mens boligene er bebodd. Beskrivelsen er utarbeidet etter NS 3431. Utbedring av balkonger og rehabilitering av pusset fasade i Dælenenggata 37. Tilstandskontroll av fasader og balkonger er gjennomført. Prosjektet opererer med en kostnadsprognose på 13,4 mill kr.

Hagegata 29 (brann)

På denne adressen blir det foretatt en omfattende gjenoppbygging etter brannen i sommer. Full sanering i 6 etasje. Ryddet tak. Bygget tak over tak. Revet ustabile gesimser på gavler. Foretatt tilstandsvurderinger av heis, ventilasjon og leiligheter. "Strippet" alle leiligheter i 6.-etasje. Påbegynt sanering av skader i barnehage, leiligheter og kanaler. Kontroll av elektrisk anlegg. Innsendt rammesøknad. Prosjektet har en kostnadsramme på 35 mill kr.

Investeringer bestilt av bydelene (utviklingsprosjekter)

Det er et stort behov og ønske i bydelene om å foreta ulike typer av tilpasninger i Boligbyggs eiendomsmasse. Særlig gjelder dette behov knyttet til ulike typer omsorgsboliger. Det er derfor, på

bestilling fra Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester og bydelene, igangsatt en rekke utviklingsprosjekter som innebærer nybygging og/eller ombygging av eksisterende boligmasse etter bydelenes behov, og til kostnadsdekkende husleie.

Disse utviklingsprosjektene følger prinsippene for investeringsprosjekter i Oslo kommune vedrørende formålsbygg. I forbindelse med innføringen av denne prosessen har det vært uavklarte forhold knyttet til leie- og lønnsomhetsberegninger, hvor det har vært nødvendig å avstemme forutsetninger for disse med overordnet utfører og overordnet bestiller. Disse forholdene ble avklart ved utgangen av 2012, men dette har allikevel medført store forsinkelser for samtlige prosjekter.

Foretaket har i 2012 hatt fire større investeringsprosjekter som gjelder etablering av omsorg+boliger. Ett av prosjektene er i forprosjektfase, to er gjennom KS1, mens et av prosjektene befinner seg i konseptvalgutredning. Omsorg+konseptet omfatter samlokaliserte omsorgsboliger i kombinasjon med et døgnbemannet serviceareal. Servicearealet inneholder arealer for husvert, aktivitetssenter, arealer for private serviceytere og personalbase for hjemmetjenesten. Målgruppen for omsorg+ er eldre, i hovedsak over 67 år.

Videre har foretaket i 2012 hatt syv større investeringsprosjekter som gjelder boliger for vanskeligstilte og hvor det i 2012 har vært utarbeidet konseptvalgutredninger. Et av prosjektene har vært gjennom KS1 i løpet av året. Tre av prosjektene gjelder omsorgsboliger til utviklingshemmede, mens tre prosjekter gjelder ordinære boliger. Nedenfor følger en oversikt over de ulike prosjektene:

Øivind omsorg+ – prosjektnummer 10029932

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte høsten 2010 et forprosjekt vedrørende etablering av omsorg+ boliger i Øivinds vei 2 i bydel Bjerke. Eksisterende bebyggelse er trygdeboliger oppført i 1955 med 60 boliger samt store arealer til kontorer og fellesarealer. Bygningsmassen består av en høyblokk og en lavblokk. Prosjektet omfatter rehabilitering og ombygging av hele bygningsmassen. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 1 mill kr. Plan- og bygningsetaten åpnet høsten 2012 for å gi tillatelse til gjenoppbygging av samme størrelse i fall nåværende bygningsmasse skulle bli revet. Nybyggalternativet er utredet og tatt med i konseptvalgutredningen.

Pilotveien 6/Hovseterveien 20 – prosjektnummer 10020964

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte våren 2010 en konseptvalgutredning vedrørende etablering av omsorg+ boliger i bydel Vestre Aker. Det er to alternativer som vurderes. Det første er Pilotveien 6, en trygdebolig oppført i 1965 med 113 boliger. Dette alternativet omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende bygningsmasse, samt mindre påbygninger. Det andre alternativet som utredes gjelder Hovseterveien 20. Eksisterende bebyggelse på tomten er barnehage og bygninger til skoleformål. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 1,5 mill kr.

Utmarkveien 2 – prosjektnummer 10020977

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte høsten 2010 konseptvalgutredning vedrørende etablering av omsorg+boliger i Utmarkveien 2 i bydel Østensjø. Eksisterende bebyggelse er en trygdebolig oppført i 1963 med 50 boliger samt store arealer til kontorer og fellesarealer. Bygningsmassen består av en høyblokk, en mellomblokk og en lavblokk. Alternativene som utredes er i hovedsak ombygging og rehabilitering av 1. etasje i høyblokken, samt ombygging, eventuell riving og nybygg av mellomblokken og lavblokken. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 1,0 mill kr. Prosjektet gjennomgikk KS1-behandling i desember 2012.

Trondheimsveien 387

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte våren 2011 konseptvalgutredning vedrørende etablering av omsorg+ boliger i Trondheimsveien 387 i bydel Grorud. Eksisterende bebyggelse er en trygdebolig (Kaldbakken bosenter) oppført i 1956 med 64 boliger samt store arealer til kontorer og fellesarealer. Bygningsmassen består av en høyblokk, en mellomblokk og en lavblokk. Alternativene som utredes omhandler ombygging og rehabilitering av høyblokken, samt ombygging, eventuelt riving og nybygg av mellomblokken og lavblokken. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 0,5 mill kr. Prosjektet gjennomgikk KS1-behandling i desember 2012.

Mor Go 'hjertas vei 25-27 – prosjektnummer 10027931

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte høsten 2010 konseptvalgutredning vedrørende etablering av boliger for utviklingshemmede i Mor Go'hjertas vei 25-27 i bydel Sagene. Eksisterende bebyggelse er en trygdebolig oppført i 1948 med 84 leiligheter. Alternativene som utredes er ombygging av eksisterende bebyggelse eller riving og oppføring av nybygg. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 1,5 mill kr. Prosjektet fikk ikke de avklaringer man håpet på i løpet av året 2012, og må anses stoppet i den opprinnelige formen.

Holmenkollveien 22 – prosjektnummer 10020966

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte høsten 2010 konseptvalgutredning vedrørende etablering av omsorgsboliger til utviklingshemmede i Holmenkollveien 22 i bydel Vestre Aker. Eiendommen er en ubebygd tomt på ca 2000 m². Det er utarbeidet to alternative forslag for nybygg. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2011 er 1,5 mill kr. Arbeidet i løpet av 2012 på dette prosjektet har bestått i å øke antall boenheter og foreta nye leieberegninger med de avklaringene som kom på slutten av året.

Seterbråten – prosjektnummer 10027930

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte våren 2011 konseptvalgutredning vedrørende etablering av ordinære boliger til vanskeligstilte på gnr 187 bnr 236, Bjørndal felt B 15-1. Eiendommen er en ubebygd tomt på 6594 m². Det er utarbeidet to alternative forslag for nybygg. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 1,7 mill kr. Prosjektet gjennomgikk KS1-behandling før sommeren 2012. I andre halvdel av 2012 ble prosjektet omgjort og antall boliger ble økt fra 36 til 47.

Skansen Terrasse 18 B – prosjektnummer 10020958

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte vinteren 2011 konseptvalgutredning vedrørende etablering av boliger i Skansen terrasse 18 B i bydel Alna. Eksisterende bebyggelse er en andel i Skansen borettslag. Det er utarbeidet to alternative forslag som begge gjelder rehabilitering og ombygging av andelen. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2012 er 0,5 mill kr. Prosjektet gjennomgikk KS1-behandling før sommeren 2012. Bestilling på forprosjekt var ikke mottatt ved utgangen av året.

Gransdalen 31 B – prosjektnummer 10020959

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester bestilte vinteren 2011 konseptvalgutredning vedrørende etablering av boliger i Gransdalen 31 B i bydel Alna. Eksisterende bebyggelse er en andel i Granssletta borettslag. Lokalene har tidligere vært benyttet som et MS-senter. Det er utarbeidet to alternative forslag for som begge gjelder rehabilitering og ombygging av andelen. Regnskapsførte prosjektkostnader pr 2011 er 0,5 mill kr. Prosjektet gjennomgikk KS1-behandling før sommeren 2012. Bestilling på forprosjekt var ikke mottatt ved utgangen av året.

4.3 Balanseregnskap

Det vises til vedlegg 3.

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2012 og regnskap 2011

Anleggsmidler

Totale anleggsmidler er økt med 33,5 mill kr fra 2011 til 2012. Denne økningen skyldes hovedsakelig at Boligbygg i perioden har foretatt kjøp og oppgraderinger av bygningsmassen. Videre har pensjonsmidler økt med vel 8,5 mill kr.

Omløpsmidler

Omløpsmidlene er økt med 1,1 mill kr fra 2011 til 2012. De kortsiktige fordringene har i regnskapsåret gått ned med 7,8 mill kr. Kasse/bank har i samme periode økt med 9,6 mill kr.

Egenkapital

Egenkapitalen har gjennom 2012 blitt redusert med 78,9 mill kr. At foretaket opererer med et regnskapsmessig merforbruk eller underdekning på 116,1 mill kr pr 31.12.2012 (ville tidligere vært vist som et låneopptak i investeringsregnskapet) påvirker egenkapitaloppstillingen negativt. Det regnskapsmessige mindreforbruket er i perioden 17 mill kr som er 1,6 mill kr mindre enn i 2011. Disposisjonsfondet har økt med 18,7 mill kr som kan relateres til tidligere års mindreforbruk. Ubundne kapitalfond er redusert med 2,4 mill kr. Kapitalkontoen viser en økning på 23 mill kr. Økningen kan relateres til kjøpet av Ullernchausséen 40.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld har økt med 11 mill kr. Konsernintern langsiktig gjeld er redusert med 21,1 mill kr. Virksomheten har økt sine pensjonsforpliktelser med vel 38 mill kr.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er i 2012 økt med 102,6 mill kr. Dette forklares med økt trekk overfor bykassa.

4.4 Forretningsmessige indikatorer

| | | Pr. 31.12.2012 | Pr. 31.12.2011 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Foretakets overskuddsskapende evne (rentabilitet): | | | |
| Egenkapitalrentabilitet | årsresultat/egenkapital | 5,58 % | 2,70 % |
| Totalkapitalrentabilitet: | årsresultat/totalkapital | 4,69 % | 3,65 % |
| Kommentar: Konsernbidrag er i henhold til regnskapslovens oppstillingsplan vurdert som disponering av årsresultatet. Årsresultatet som brukes er derfor uten konsernbidrag. | | | |
| Foretakets betalingsevne (likviditet): | | | |
| Likviditetsgrad 1: | omløpsmidler/kortsiktig gjeld | 0,37 | 0,41 |
| Likviditetsgrad 2: | mest likvide omløpsmidler/kortsiktig gjeld | 0,37 | 0,41 |
| Likviditetsgrad 3: | likvider/kortsiktig gjeld | 0,09 | 0,09 |
| Kommentar: Likviditetsgrad 1 og 2 er like da foretaket ikke har noe varelager. Det er ubetydelige endringer. | | | |
| Foretaket evne til å tåle tap (soliditet): | | | |
| Gjeldsgrad: | gjeld/egenkapital | 1,97 | 1,86 |
| Egenkapitalprosent: | egenkapital/totalkapital | 33,62 % | 34,94 % |
| Kommentarer: Det er ubetydelig endring i soliditeten. | | | |
| Formuens og kapitalens struktur (finansiering): | | | |
| Finansieringsgrad 1: | anleggsmidler/langsiktig kapital | 1,03 | 1,02 |
| Finansieringsgrad 2: | omløpsmidler/kortsiktig kapital | 0,37 | 0,41 |
| Kommentarer: Det er ubetydelig endring i finansieringsgrad 1 og 2. | | | |

4.5 Noter i regnskapet

Note 1 – Spesifikasjon endring arbeidskapital

Endring arbeidskapital balanseregnskapet
(tall i tusen kroner)

| | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 | Endring |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Kortsiktige fordringer | 76 041 | 83 786 | (7 745) |
| Aksjer og andeler | - | - | - |
| Obligasjoner og sertifikater | - | - | - |
| Betalingsmidler | 32 090 | 22 407 | 9 683 |
| Premieavvik | 17 495 | 18 303 | (808) |
| Sum endring omløpsmidler | 125 626 | 124 496 | 1 130 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | (358 182) | (255 614) | (102 567) |
| Endring arbeidskapital | (232 556) | (131 118) | (101 437) |

Endring arbeidskapital i bevilgningsregnskapet
(tall i tusen kroner)

| | Regnskap 2012 |
|--|--------------------|
| Anskaffelse av midler | |
| Inntekter driftsdel (kontoklasse 1) | (1 078 309) |
| Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0) | (129 709) |
| Innbetalinger eksterne finanstransaksjoner | (2 367) |
| Sum anskaffelse av midler | (1 210 385) |
| Anvendelse av midler | |
| Utgifter driftsdel (kontoklasse 1) | 983 024 |
| Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0) | 271 950 |
| Utbetalinger eksterne finanstransaksjoner | 56 848 |
| Sum anvendelse av midler | 1 311 822 |
| Anskaffelse- og anvendelse av midler | (101 437) |
| Endring i ubrukte lånemidler | - |
| Endring arbeidskapital | (101 437) |

Note 2 – Pensjon

| Pensjonskostnader | 2011 | 2012 |
|--|------------------|-------------------|
| Årets opptjening | 7 135 462 | 9 358 837 |
| Rentekostnad | 8 259 300 | 9 123 800 |
| Brutto pensjonskostnad | 15 394 762 | 18 482 637 |
| Forventet avkastning | -7 309 200 | -7 800 700 |
| Netto pensjonskostnad | 8 085 562 | 10 681 937 |
| Sum amortisert premieavvik | 1 002 300 | 1 339 400 |
| Administrasjonskostnad | 841 698 | 921 950 |
| Samlet kostnad (inkl. administrasjon) | 9 929 560 | 12 943 287 |

| Premieavvik | 2011 | 2012 |
|---|------------------|----------------|
| Forfalt premie (inklusive administrasjon) | 12 298 612 | 12 235 191 |
| Administrasjonskostnad | -841 698 | -921 950 |
| Netto pensjonskostnad | -8 085 562 | -10 681 937 |
| Premieavvik | 3 371 352 | 631 304 |

| Pensjonsforpliktelse | 31.12.2011 estimat | 31.12.2012 estimat |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Brutto påløpt forpliktelse | 156 284 745 | 172 560 792 |
| Pensjonsmidler | 143 667 905 | 156 960 656 |
| Netto forpliktelse før arb.avgift | 12 616 840 | 15 600 135 |

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelser ub-estimat

| | |
|--|-------------|
| Brutto pensjonsforpliktelse IB 1.1 - estimat i fjor | 156 284 745 |
| Årets opptjening | 9 358 837 |
| Rentekostnad | 9 123 800 |
| Utbetaling | -4 094 690 |
| Amortisering estimatavvik - forpliktelse | 1 888 100 |
| Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat | 172 560 792 |
| Gjenstående amortisering - forpliktelser | 16 992 410 |
| Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat full amortisering | 189 553 202 |

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler ub-estimat

| | |
|--|-------------|
| Brutto pensjonsmidler IB 1.1 - estimat i fjor | 143 667 905 |
| Forfalt premie (inkl. administrasjon) | 12 235 191 |
| Administrasjon | -921 950 |
| Utbetalinger | -4 094 690 |
| Forventet avkastning | 7 800 700 |
| Amortisering estimatavvik - midler | -1 726 500 |
| Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat | 156 960 656 |
| Gjenstående amortisering - pensjonsmidler | -15 538 961 |
| Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat full amortisering | 141 421 695 |

| Amortisering av premieavvik | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Beregnet premieavvik året før | 2 274 620 | 3 371 352 | 631 304 |
| 1/15 av fjorårets premieavvik amortiseres | 151 600 | 337 100 | 63 100 |
| Amortisering av premieavvik fra tidligere år | 850 700 | 1 002 300 | 1 339 400 |
| Sum amortisert premieavvik til føring | 1 002 300 | 1 339 400 | 1 402 500 |

| Spesifikasjon av estimatavvik | |
|--|--------------|
| Faktisk forpliktelse | 175 165 255 |
| Estinert forpliktelse | -171 492 840 |
| Estimatavvik forpliktelse IB 1.1 | 3 672 415 |
| Akkumulert avvik tidl. år IB 1.1 | 15 208 095 |
| Amortisert avvik i år | 1 888 100 |
| Gjenstående samlet avvik forpliktelse UB 31.12 | 16 992 410 |
| Estimerte pensjonsmidler | 132 906 062 |
| Faktiske pensjonsmidler | -126 402 444 |
| Estimatavvik midler IB 1.1 | 6 503 618 |
| Akkumulert avvik tidl. år IB 1.1 | 10 761 843 |
| Amortisert avvik i år | 1 726 500 |
| Gjenstående samlet avvik midler UB 31.12 | 15 538 961 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Føring av estimatavvik | |
| Brutto estimatavvik | 3 614 600 |
| Amortisert premieavvik i år | -1 339 400 |
| Netto balanseført estimatavvik | 2 275 200 |

| | |
|---|-------------|
| Avstemming | |
| Balanseført netto forpliktelse IB 1.1 | 12 616 840 |
| Netto pensjonskostnad | 10 681 937 |
| Administrasjonskostnad | 921 950 |
| Amortisert premieavvik i år | 1 339 400 |
| Forfalt premie (inkl. administrasjon) | -12 235 191 |
| Netto balanseført estimatavvik i år | 2 275 200 |
| Balanseført netto forpliktelse UB 31.12 | 15 600 135 |

| | |
|----------------------|-------------------|
| Medlemsstatus | 01.01.2012 |
| Antall aktive | 103 |
| Antall oppsatte | 97 |
| Antall pensjoner | 72 |

| | |
|---|-------------|
| Økonomiske forutsetninger og annet | 2012 |
| Avkastning på pensjonsmidler | 6,00 % |
| Diskonteringsrente | 5,00 % |
| Årlig lønnsvekst | 3,65 % |
| Årlig g-regulering | 3,65 % |
| Amortiseringsfaktor | 10 |

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Aktuarmessige forutsetninger | 2012 |
| Dødelighet | K2005 |
| Uførhet | OPF |
| Giftemålssanns. mv. | K2005 |
| Frivillig avgang | TABELL |
| Uttakstilbøyelighet - AFP | 40 % |

Note 3 – Garantiforpliktelser

Boligbygg Oslo KF har ingen garantiforpliktelser eller lignende pr 31.12.2012.

Note 4 – Fordringer og gjeld internt i kommunen

Fordringer og gjeld mellom foretakene;

| Virksomhet - navn: | 31.12.2012 | | Eget bilagsnummer | Motpartens bilagsnummer |
|--------------------------------|------------|-------|-------------------|-------------------------|
| | Fordringer | Gjeld | | |
| Sum bykassen og foretak | | | | |

Det er ingen fordringer eller gjeld mellom Boligbygg Oslo KF og de øvrige foretakene.

Fordringer gjeld mellom bykassa og foretakene:

| Virksomhet - navn: | 31.12.2012 | | Eget bilagsnummer | Motpartens bilagsnummer |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| | Fordringer | Gjeld | | |
| Brann- og redningsetaten | 990,00 | | 19226060 | 11201102 |
| Brann- og redningsetaten | 990,00 | | 19226056 | 11201098 |
| Brann- og redningsetaten | 990,00 | | 19226058 | 11201100 |
| Brann- og redningsetaten | 990,00 | | 19226059 | 11201101 |
| Brann- og redningsetaten | | 990,00 | 19226062 / 19226900 | 11201087 |
| Bydel Østensjø | | 23 148,00 | 19226761 | 11205682 |
| Sum internt foretakene | kr 3 960,00 | kr 24 138,00 | | |

Note 5 – Aksjer og andeler

(tall i tusen kroner)

| Selskap | Balanseført verdi | Markedsverdi | Eierandel |
|--------------------|-------------------|--------------|-----------|
| Ullernchausséen 40 | 3 034 | 25 523 | 100 % |

Resultat og balanseoppstilling er vedlagt årsregnskapet.

Note 6 - Samlede avsetninger og bruk av avsetninger i regnskapsåret

(tall i tusen kroner)

| Alle fond | Kostra art/balanse | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Avsetning til fond | Sum (530:560) +580 | 18 663 | 24 383 |
| Bruk av avsetninger | Sum (930:960) | (2 392) | (3 644) |
| Til avsetning senere år | 980 | - | - |
| Netto avsetninger | | 16 271 | 20 739 |

Disposisjonsfond, avsetninger og bruk av avsetninger;

| Disposisjonsfond | Kostra art/balanse | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| IB 01.01 | 256 | 24 383 | - |
| Avsetninger driftsregnskapet | 540 | 18 663 | 24 383 |
| Bruk av avsetninger driftsregnskapet | 930:960 | - | - |
| Bruk av avsetninger inv.regnskapet | 940 | - | - |
| UB 31.12 | 256 | 43 046 | 24 383 |

Det var opprinnelig budsjettert med bruk av disposisjonsfond for 24,383 mill kr. Det ble imidlertid ikke inntektsført noen bruk av fondet, da driftsinntektene gjennom året dekket de påløpte kostnadene.

Ubundet investeringsfond, avsetninger og bruk av avsetninger;

| Ubundet investeringsfond | Kostraart/balanse | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 |
|--------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| IB 01.01 | 253 | 4 171 | 7 815 |
| Avsetninger | 548 | - | - |
| Bruk av avsetninger | 948 | (2 392) | (3 644) |
| UB 31.12 | 253 | 1 779 | 4 171 |

Avsetningene skal finansiere kjøp og rehabilitering av presteboliger. I 2012 var det i justert budsjett vedtatt bruk av ubundet investeringsfond med 2,100 mill kr. Det ble imidlertid inntektsført 2,392 mill kr, et merforbruk på 0,292 mill kr. Årsaken til dette merforbruket er lavere salgsinntekter i presteboligporteføljen enn budsjettet.

Note 7 – Kapitalkonto

| Økning i formue (kreditposter i året) | Beløp |
|--|--------------------------|
| IB - Saldo pr. 01.01.2012 | -2 558 560 235,31 |
| Aktivering av fast eiendom og anlegg | -257 055 582,75 |
| Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler | -2 865 264,38 |
| Kjøp av aksjer og andeler | -25 522 975,00 |
| Oppskrivning av aksjer og andeler | - |
| Utlån | - |
| Avdrag på eksterne lån | -27 315 668,52 |
| Endring pensjonsmidler | -8 515 633,00 |
| Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse | - |
| Estimatavvik pensjonsforpliktelser | - |
| Sum pr. 31.12.12 | -2 879 835 358,96 |
| Redusert formue (debetposter i året) | Beløp |
| Salg av fast eiendom og anlegg | 50 718 861,21 |
| Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg | 195 710 880,49 |
| Salg av utstyr, maskiner og transportmidler | 609 608,66 |
| Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler | 2 623 668,97 |
| Salg av aksjer og andeler | - |
| Nedskrivning av aksjer og andeler | - |
| Avskrivning andre utlån | - |
| Bruk av midler fra eksterne lån | - |
| Endring pensjonsforpliktelser | 18 060 362,00 |
| Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse | 5 007 568,05 |
| Estimatavvik pensjonsforpliktelser | 15 208 095,00 |
| Estimatavvik pensjonsmidler | 10 761 843,00 |
| Finansiering av investeringsregnskapet | - |
| UB - Saldo pr. 31.12.12 | 298 700 887,38 |
| Sum pr. 31.12.12 | -2 581 134 471,58 |

Note 8 – Salg av finansielle anleggsmidler

Det er ikke foretatt salg av finansielle anleggsmidler i 2012.

Note 9 – Sammenfattet oversikt over fordeling av inntekter og utgifter på egen kommune, interkommunale selskaper og andre

(tall i tusen kroner)

| Oversikt over foretakets utgifter og fordelingen av disse | Totalt | Fordelt på: | | |
|--|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| | | Egen kommune | Interkomm. selskaper | Andre |
| Kjøp av varer og tjenester | 678 941 | 23 759 | - | 655 182 |
| Overføringer | 471 777 | 380 600 | - | 91 177 |
| Renteutgifter og låneomkostninger | 29 755 | 27 606 | - | 2 149 |
| Avdrag på lån | 27 316 | 21 137 | - | 6 179 |
| Sum | 1 207 789 | 453 102 | - | 754 687 |
| Oversikt over foretakets inntekter og fordelingen av disse | Totalt | Fordelt på: | | |
| | | Egen kommune | Interkomm. selskaper | Andre |
| Andre salgs- og leieinntekter | -1 060 184 | -86 633 | - | -973 551 |
| Overføringer med krav til motytelse | -134 086 | -4 588 | - | -129 498 |
| Overføringer uten krav til motytelse | -12 096 | - | - | -12 096 |
| Renteinntekter | -2 369 | -868 | - | -1 501 |
| Sum | -1 208 735 | -92 089 | - | -1 116 646 |

Note 10 – Regnskapsprinsipper, vurderingsregler

Regnskapet er utarbeidet i henhold til bestemmelsene i kommuneloven, forskrifter og god kommunal regnskapskikk. All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører foretakets virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet. Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også interne finansieringstransaksjoner. Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet, enten de er betalt eller ikke. I den grad enkelte utgifter, utbetalinger, inntekter eller innbetalinger ikke kan fastsettes eksakt ved tidspunktet for regnskapsavleggelsen, registreres et anslått beløp i regnskapet. Regnskapsføring av tilgang og bruk av midler bare i balanseregnskapet gjøres ikke.

Klassifisering av anleggsmidler

I balanseregnskapet er anleggsmidler og eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Andre midler er omløpsmidler. Andre fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Ellers er de klassifisert som anleggsmidler.

Note 11 – Vesentlige poster

Boligbygg Oslo KF har ingen posteringer i regnskapet for 2012, som virksomheten anser som vesentlige.

Note 12 – Vesentlige transaksjoner

Boligbygg Oslo KF har i 2012 ikke foretatt noen vesentlige transaksjoner.

Note 13 – Anleggsmidler

(tall i tusen kroner)

| | Gruppe 1 | Gruppe 2 | Gruppe 4 | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| | Maskiner og utstyr | Transportmidler | Eiendommer levetid 40 år | Tomter/ grunn | SUM |
| Anskaffelseskost 01.01.12 | 24 495 | 393 | 7 465 602 | 904 295 | 8 394 784 |
| Årets tilgang | 2 865 | - | 257 763 | - | 260 629 |
| Årets avgang | (690) | - | (42 995) | (16 221) | (59 907) |
| Anskaffelseskost 31.12.12 | 26 670 | 393 | 7 680 370 | 888 073 | 8 595 506 |
| Akk.avskrivninger 01.01.12 | (13 483) | (210) | (1 537 084) | - | (1 550 776) |
| Årets avskrivning | (2 505) | (38) | (186 254) | - | (188 798) |
| Nedskrivninger 31.12.12 | - | - | (12 357) | - | (12 357) |
| Årets reverserte nedskrivninger | - | - | - | - | - |
| Årets netto endring akk.avskrivninger | - | - | 8 333 | - | 8 333 |
| Akk.avskrivninger 31.12.12 | (15 988) | (248) | (1 727 362) | - | (1 743 598) |
| Bokført verdi pr 31.12.12 | 10 682 | 145 | 5 953 008 | 888 073 | 6 851 909 |
| Økonomisk levetid | 5 år | 8 år | 40 år | Ingen | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | - | |

Utgifter ført i investeringsregnskapet, art 000 - 389 + art 429:

| | |
|---|----------------|
| Faste eiendommer og anlegg | 243 562 |
| Utstyr, maskiner og transportmidler | 2 865 |
| Sum utgifter som skal aktiveres | 246 428 |
| Kapitalkonto viser aktiverte nyanskaffelser | 259 921 |
| Differanse | 13 493 |

Differansen skyldes at overføring av eiendom mellom kommunale virksomheter innen Oslo kommune kun balanseføres. Når kapitalkontoen viser høyere aktivert på nyanskaffelser enn utgifter som aktiveres fra investeringsregnskapet, er dette et uttrykk for netto tilgang av eiendom fra andre virksomheter i kommunen.

Nedskrivning av anleggsmidler;

| | Anleggsgruppe | Behov for nedskrivning vurdert | Nedskrevet med (beløp) |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Gruppe 1 | Maskiner og utstyr | ja | - |
| Gruppe 2 | Transportmidler | ja | - |
| Gruppe 3 | Eiendommer, levetid 20 år | ja | - |
| Gruppe 4 | Eiendommer, levetid 40 år | ja | - |

Note 14 – Investeringsoversikt som viser større pågående prosjekter knyttet til nybygg og anleggsinvesteringer

(tall i tusen kroner)

| Prosjektnr. | Bruk av avsetning | Opprinnelig budsjett | Regulert budsjett | Beløp inkl mva. pr 31.12.2012 | Ytterligere til disposisjon |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 10020938 Gruegata 15, Kolstadgata 7 (fasader) | | 36 200 | 36 200 | 33 373 | 2 827 |
| 10020940 Dælenenggata 37 (fasade og tak) | | 14 100 | 14 100 | 5 237 | 8 863 |
| 10020968 Ålesundgata 2-4 (våtrom) | | 25 100 | 21 300 | 18 449 | 2 851 |
| 10020972 Strømsveien 131 (våtrom) | | 6 800 | 6 800 | 3 760 | 3 040 |
| 10021001 Dælenenggata 37 (våtrom) | | 17 750 | 17 750 | 18 439 | (689) |
| 10021002 Dælenenggata 39B (våtrom) | | 13 000 | 13 000 | 12 283 | 717 |
| 10021004 Sexesgate 4 (våtrom) | | 11 800 | 11 800 | 9 799 | 2 001 |
| 10021021 Hareveien 10 (fasade) | | 18 750 | 35 000 | 4 209 | 30 791 |
| 10021023 Hagegata 29 og 31 (fasade) | | 37 500 | 37 500 | 25 380 | 12 120 |
| 10021028 Brann Hagegata 29* | | 37 500 | 37 500 | - | 37 500 |

*Gjenoppbyggingen blir i hovedsak tatt over driftsbudsjettet.

Note 15 - Langsiktig gjeld

| Tekst | 2012 | 2011 | Gjenværende løpetid |
|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Husbanklån | 49 120 970 | 55 300 028 | |
| Lånefondet | 543 491 338 | 564 627 949 | 30 år |
| Lån åpningsbalansen | 3 648 766 665 | 3 648 766 665 | |

Note 16 - Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk

(tall i tusen kroner)

| Regnskapsmessig mindreforbruk | Budsjett 2012 | Regnskap 2012 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Tidligere opparbeidet | 18 663 | 18 663 |
| Årets disponering | 18 663 | 18 663 |
| Nytt mindreforbruk i regnskapsåret | - | 17 038 |

Note 17 – Udekket/udisponert i investeringsregnskapet

(tall i tusen kroner)

| Udekket | Budsjett 2012 | Regnskap 2012 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Tidligere opparbeidet udekket | - | - |
| Årets avsetning til inndekning | - | 116 084 |
| Nytt udekket i regnskapsåret | - | 116 084 |

Note 18 - Vesentlige forpliktelser

(Tall i tusen kroner eks. mva.)

| Type avtale | Årlig driftsutgift | Avtalen utløper |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Leasingavtale transportmidler | 188 | august 2013 |
| Leiekontrakt kontorlokaler | 13 800 | juni 2015, + opsjon 5 år |

| Faste vesentlige driftsavtaler med private: | | |
|---|--------|------------------------------|
| Vaktmesteravtale | 19 000 | November 2013 |
| Renhold | 5 250 | Februar 2014 |
| Vakthold | 5 350 | Januar 2014 |
| Heis - kontroll/reparasjonsavtale | 3 600 | November 2013, + opsjon 1 år |
| Brann/HMS | 3 000 | Februar 2013 |
| Fyringsanlegg og varmesentral | 2 500 | September 2013 |
| Snøbrøyting | 2 300 | Juni 2013, + opsjon 2 år |
| Istapp og snøras | 1 500 | Januar 2014, + opsjon 2 år |
| Grøntavtalen | 2 500 | Juni 2013, + opsjon 2 år |
| Kabel-TV | 7 000 | N/A |
| Ventilasjon | 3 000 | November 2014 + 2 år opsjon |
| Strøm | 11 000 | Hafslund |
| FDVU-system | 600 | Oktober 2018 |
| EVRY | 2 000 | Juni 2015 + opsjon på 1 år |

Note 19 – Forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall, hendelser etter balansedagen

Boligbygg Oslo KF har ingen usikre forpliktelser av vesentlig betydning pr 7. februar.

Note 20 - Tap og avsetning til tap

(tall i hele tusen)

| | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|
| Det er utgiftsført avsetninger til tap i balansen pr. 31.12. | 24 500 | 22 000 |
| Utgiftsføringen har redusert balanseverdien for følgende poster: | | |
| Kundefordringer | 24 500 | 22 000 |
| Totale utgifter i årets driftsregnskap vedr. tap på krav: | 9 058 | 7 658 |
| Ligger i posten "Overført til andre" og består av: | | |
| Avsetning til tap | 2 500 | - |
| Avskrivning av endelig tapte fordringer i året | 6 959 | 8 084 |
| Innkomet på tidligere avskrevne fordringer | (401) | (426) |

Note 21 - Avstemming av balansen

Virksomheten er à jour med avstemming av alle bankkonti. Alle øvrige balansekonti blir også avstemt.

| Handling | Hovedreferanse | Ja, Nei, Ikke aktuelt | Ev. merknader |
|---|--|--------------------------------|--|
| Dokumentasjon av balansen Foreligger det dokumentasjon av alle balanseposter med mindre de er ubetydelige? | BL § 11, 1. ledd | JA | Virksomheten er à jour med avstemming av alle bankkonti. Alle øvrige balansekonti blir også avstemt. Foretaket er ikke kjent med at det foreligger usikkerhet til poster som vil medføre vesentlige regnskapsmessige konsekvenser. |
| Dokumentasjon av bankinnskudd, lånegjeld, kontanter og lignende Inneholder dokumentasjon av bankinnskudd og lånegjeld oppgaver fra finansinstitusjoner over mellomværende Er kontantbeholdning opptelt ved årets slutt? Er opptelling dokumentert med hvem som har foretatt opptellingen og på hvilket tidspunkt? | BF § 6-2, 1. ledd BF § 6-2, 2. ledd | JA JA JA | Når det gjelder dokumentasjon av lånegjeld, har virksomheten oversikt over restgjeld. Øvrig dokumentasjon ligger hos Oslo kommunes finansseksjon. |
| Dokumentasjon av avsetninger, nedskrivninger mv. Omfatter dokumentasjon av poster som er verdsatt etter vurdering minst opplysninger om beregningsmetode og de forutsetninger som beregningen bygger på? | BF § 6-4 | Ikke aktuelt | |

Note 22 - Kontroll av innberetningspliktige ytelser

Avstemming lønn desember 2012;

| 569-rapport | | HR IPR0002 | | | 8211-rapport | | |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|------|
| Avgiftspliktige arter | | | | | | | |
| Art | Beløp | | | NLP+HR | Art | Beløp | Diff |
| 10100 | 16 326 973,53 | 10100 | 30 446 369,77 | 46 773 343,30 | 10100 | 46 773 343,30 | - |
| | | 10101 | 488 580,10 | 488 580,10 | 10101 | 488 580,10 | - |
| 10200 | 432 359,89 | 10200 | 114 410,77 | 546 770,66 | 10200 | 546 770,66 | - |
| | | 10202 | 166 058,34 | 166 058,34 | 10202 | 166 058,34 | - |
| 10300 | 227 396,92 | 10300 | 84 351,00 | 311 747,92 | 10300 | 311 747,92 | - |
| 10400 | 397 932,10 | 10400 | 632 403,58 | 1 030 335,68 | 10400 | 1 030 335,68 | - |
| | | 10620 | 115 666,00 | 115 666,00 | 10620 | 115 666,00 | - |
| | | 10628 | 716 000,00 | 716 000,00 | 10628 | 716 000,00 | - |
| | | 10920 | 126 481,50 | 126 481,50 | 10920 | 126 481,50 | - |
| 11600 | 300,00 | 11600 | 1 580,96 | 1 880,96 | 11600 | 1 880,96 | - |
| 11650 | 19 013,63 | 11650 | (6 202,68) | 12 810,95 | 11650 | 12 810,95 | - |
| Differanse totalt avgiftspliktig lønn | | | | | | | - |
| | | | | | 04AVGP | | |
| | | | | | DIFF.PGA.LANDKODE | | - |
| Avgiftsfrie arter | | | | | | | |
| Art | Beløp | | | NLP+HR | Art | Beløp | Diff |
| 11610 | 8 393,60 | 11610 | 34 308,66 | 42 702,26 | 11610 | 42 702,26 | - |
| | | 11630 | 2 430,00 | 2 430,00 | 11630 | 2 430,00 | - |
| 11640 | 858,00 | 11640 | - | 858,00 | 11640 | 858,00 | - |
| | | 11670 | 22 000,00 | 22 000,00 | 11670 | 22 000,00 | - |
| | | 11690 | 2 392,00 | 2 392,00 | 11690 | 2 392,00 | - |
| Differanse totalt avgiftsfri lønn | | | | | | | - |

Note 23 - Justeringer av merverdiavgift og merverdiavgiftskompensasjon

| | Merverdiavgifts- loven kap 9 Merverdiavgifts- forskriften kap 9 | Kompensasjons- loven § 16 Kompensasjons- forskriften § 6 |
|---|--|---|
| Dokumentasjon ved anskaffelse av kapitalvarer utarbeidet i henhold til merverdiavgiftsforskriften § 9.1.2 | | Ja |
| Dokumentasjon vedr. bruk av kapitalvarer utarbeidet i henhold til merverdiavgiftsforskriften § 9.1.3 | | Ja |
| Behov for justering vurdert | | Ja |
| Justering foretatt i termin 6 | | Ja |
| Dokumentasjon av justeringen i henhold til merverdiavgiftsforskriften §§ 9.3.3 og 9.7.2 er utarbeidet | | Ja |

Note 24 – Beregning av minste tillatte avdrag

(tall i hele tusen)

| Beregning av minste tillatte avdrag | 2012 |
|--|-----------|
| Sum ekstern langsiktig gjeld pr 01.01 | 592 612 |
| Sum bokført verdi anleggsmidler pr 01.01. | 6 830 456 |
| Anleggsmidler fratrukket tomter pr 01.01. | 5 926 161 |
| Årets avskrivninger | 186 255 |
| Langsiktig gjeld/bokført verdi anleggsmidler | 0,10 |
| Betalte og utgiftsførte avdrag | 27 316 |
| Minste tillatte låneavdrag | 18 625 |
| Over-/underdekning | 8 691 |

Note 25 – Belastning av investeringsprosjekter med andel av administrative utgifter

Foretaket beregner pris pr time og ganger med antall medgåtte timer for aktivitet som relaterer seg til investeringsaktiviteten i året. Pris pr time består både av lønn og sosiale kostnader samt en beregnet andel av virksomhetens administrative kostnader.

Kostnadene som belastes investeringsregnskapet for 2012 er totalt på kr 6 310 450,00. Disse er i sin helhet utgiftsført på prosjekt 10021070 Fordelte forvaltningskostnader.

5. SÆRSKILT RAPPORTERING

5.1 Tiltak for å forbedre service overfor brukerne

Boligbygg arbeider aktivt for å gi god service overfor leietakerne gjennom å skape gode fysiske bopmiljøer. I tillegg er serviceopplevelsen viktig når foretaket kontaktes. Leietakere hos Boligbygg er en sammensatt kundegruppe med svært ulike behov. Det ses en dreining mot at nye leietakere har en svakere boevne enn tidligere, noe som medfører høyere slitasje i boliger og fellesområder. Foretaket gjennomfører derfor kontinuerlig forbedringstiltak og forenklinger som skal bidra til å bedre service og kundeopplevelse. Tiltak blir gjort både med hensyn til kommunikasjon, veiledning og fysiske utbedringer i eiendomsmassen. Et godt samarbeid med bydelsforvaltningene er viktig og en forutsetning for å få til dette arbeidet. I den sammenheng kan HMS-hjemmebesøkene nevnes som tiltak for å bedre servicen, samt en servicebil som drar ut ved behov for reparasjoner.

På grunn av et lavere informasjonsbudsjett ble det bare gitt ut to numre av beboerbladet BoBra i 2012, mot fire året før. Det var samtidig en økning i trafikken på foretakets nettsider med 46 840 besøk, noe som er en dobling fra året før. Flest besøk var det i august måned grunnet stort informasjonsbehov som følge av storbrannen på Tøyen, og at det ble lansert studenthybler til leie hvor søknadsskjema var å finne på nettsidene.

5.2 Saksbehandlingstid

Boligbygg følger de veiledende frister i forvaltningslovens § 11a om saksbehandlingstid og bruk av foreløpig svar. I tillegg har foretaket innført ti dagers svarfrist for alle henvendelser. Hvis denne svarfrist ikke kan overholdes skal det rutinemessig sendes foreløpig svar.

Boligbygg har ingen frister fastsatt i særlover eller bystyrevedtak. Foretaket har et generelt stort fokus på svartid og korrekt behandling av innkommende henvendelser, og det rapporteres regelmessig til lederteamet om restansesituasjonen. Den enkelte leder foretar også regelmessig restansekontroll i egen avdeling/seksjon.

