

**Skadeforsikringselskapet**  
**Borettslagenes Sikringsordning AS**

---

**Årsberetning og regnskap**  
**2013**

---

Styrets årsberetning	side 2
Resultatregnskap	side 4
Balanse	side 5
Noter	side 6
Kontantstrømoppstilling	side 11
Revisors beretning	side 12

# Styrets årsberetning 2013

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

### Virksomhetens art

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS forsikrer borettslag mot tap av felleskostnader som følge av manglende betaling fra andelseierne. Selskapet har vært operativt siden 1. januar 2013. Da tok selskapet over virksomheten fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som har tilbudt produktet siden 1994. Bakgrunn for endringen var myndighetenes ønske om at rammeverket for denne type sikring skulle nedfelles i lov, og være organisert som forsikrings- eller finansieringsvirksomhet.

Alle borettslag forvaltet av boligbyggelag som er medlemmer av Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) kan søke om forsikring i selskapet.

Selskapets forretningsadresse er Øvre Vollgate 11, Oslo.

### Styret

Ved utgangen av 2013 besto styret av:

Jan Morten Røkaas	styreleder
Rolf Eidsæter	styremedlem
Eli K. Andreassen	styremedlem
Finn Stormfelt	varamedlem

### Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter, og behandlet 28 saker. Hovedsakelig har styret befattet seg med administrative saker. Av særskilt betydning nevnes at styret har behandlet og vedtatt kapitalforvaltningsstrategi og markedsolicy for selskapet. I tillegg har styret fått informasjon om og startet forberedelser til arbeidet med tilpasning av Solvens II. Styret har også, sammen med aktuar, foretatt gjennomgang og vurdering av opplegg for selskapets erstatnings- og sikkerhetsavsetninger.

### Utvikling i 2013

Med virkning fra 1. januar fikk selskapet tiltransportert hele porteføljen av sikrede borettslag fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Denne porteføljen omfattet 3.994 borettslag med til sammen 154.965 boliger. I tillegg overtok selskapet forsikring for borettslag fra boligbyggelag som hadde etablert egne sikringsordninger, som etter de nye lovbestemmelser ikke selv kunne drive denne virksomheten. I løpet av året er det også behandlet og innvilget en rekke søknader om forsikring, slik at porteføljen pr 30.6 hadde økt med 755 borettslag og 12.475 boliger. Selskapets totale forsikringsportefølje var da 4.749 borettslag med 167.440 boliger.

Med virkning fra 1. juli ble det etablert to nye sikringsordninger av andre boligbyggelag. Som følge av dette er porteføljen pr 31.12 redusert med 1.755 borettslag og 59.467 boliger. Ved utgangen av året har selskapet en forsikringsportefølje bestående av 107.973 boliger med til sammen 2.994 borettslag.

Brutto premieinntekter var kr 11,4 millioner. Det er foretatt erstatningsutbetalinger på kr 1,2 millioner. Det er tilbakeført kr 3,5 millioner i erstatningsavsetning, og satt av kr 7,8 millioner til sikkerhetsavsetning. Brutto erstatningsavsetninger utgjør ved årets utgang kr 5,8 millioner.

### Risikostyring

Selskapet opererer innen virksomhetsområdene sikring av felleskostnader og finansforvaltning.

For sikring av felleskostnader følges fastlagte rutiner for å kartlegge og håndtere risiko når et borettslag tegner forsikring. Alle borettslag vurderes etter faste rutiner. Blant annet ser man på fellesgjeld, antall boliger, eventuelt usolgte boliger etc. Det innhentes hvert kvartal data om utestående fordringer for hele porteføljen, og dette er et viktig element i styringen av risikoen.

# Styrets årsberetning 2013

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Innen finansforvaltning følges kapitalforvaltningsstrategi som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer innen industri. Nye investeringer i mer risikable papirer er gjort gjennom high yield fond. Likviditetsrisikoen har gjennom året vært relativt lav, da en stor del av porteføljen er investert i lett omsettelige verdipapirer og bankbeholdningen har vært høy. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjefondene har utviklet seg positivt i 2013 både i Norge og utland. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond.

### Arbeidsmiljø, personale og ytre miljø

Selskapet eies av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som er en selveiende institusjon uten eget økonomisk formål. Selskapet har forretningsføreravtale med NBBL. NBBL utkontrakterer deler av den daglige driften til NBBL Fulltegningsforsikring AS. Eneste ansatte i selskapet, administrerende direktør, blir i sin helhet lønnet av NBBL som også er ansvarlig for alle pensjonsforpliktelser.

Opplysninger om godtgjørelse til tillitsvalgte, ansatte m.v. er gitt i noter til regnskapet. Det er ikke blitt drevet virksomhet som i nevneverdig grad forurenser det ytre miljø.

### Resultat, finansiering og likviditet

Årsresultatet er et overskudd på kr 4.657.116. Selskapets total kapital er kr 106.746.339. Innskutt kapital, som i sin helhet er skutt inn av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond utgjør kr 88 millioner og selskapets annen egenkapital er kr 4.346.864.

Selskapets finansielle stilling anses som god.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noter et riktig bilde av drift og stilling pr 31.12.2013. Det har ikke inntrådt spesielle forhold etter årets utgang som kan antas å få særlig betydning for vurderingen av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Årsresultat og disponeringer


Årets overskudd på kr 4.657.116 foreslås overført til annen egenkapital.

### Fortsatt drift


Årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn ligger mål for virksomheten, strategi og budsjett for 2014. Selskapet er et viktig trygghetsskapende tiltak innen Norske Boligbyggelag. Markedet som sikringsordningen opererer i er svært konjunkturavhengig, og det eksisterer ulike substitutter. Det vil alltid være en del usikkerhet knyttet til vurderingene av fremtidige markedsforhold.

Oslo, den 27. februar 2014

  
Jan Morten Røkaas  
Styreleder

  
Eli K. Andreassen  
Styremedlem

  
Rolf Eidsæter  
Styremedlem

  
Thor Eek  
Adm. dir.

**Resultatregnskap**  
**Skadeforsikringselskapet**  
**Borettslagenes Sikringsordning AS**

	Note	2013	2012
<b>Premieinntekter m.v.</b>			
Forfalt bruttopremie		11 468 861	-
Endring i avsetning for ikke opptjent bruttopremie		-	-
<b>Sum premieinntekter for egen regning</b>	1, 6	<b>11 468 861</b>	<b>-</b>
<b>Allokert investeringsavkastning fra ikke-teknisk regnskap</b>	11	<b>229 335</b>	<b>-</b>
<b>Erstatningskostnader i skadeforsikring</b>			
Betalte brutto erstatninger	1, 6	-1 212 874	-
Endring brutto erstatningsavsetning	1, 6	3 504 432	-
<b>Sum erstatningskostnader for egen regning</b>		<b>2 291 558</b>	<b>-</b>
<b>Premierabatter og andre gevinstavtaler</b>			
<b>Forsikringsrelaterte driftskostnader</b>			
Salgskostnader	12,15	-797 637	-7 500
Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader	2,5,12,15	-4 894 665	-464 678
<b>Sum forsikringsrelaterte driftskostnader</b>		<b>-5 692 302</b>	<b>-472 178</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap før sikkerhetsavsetninger</b>		<b>8 297 452</b>	<b>-472 178</b>
<b>Endring i sikkerhetsavsetning m.v. i skadeforsikring</b>			
Endring i sikkerhetsavsetning	6	-7 884 335	-
<b>Sum endring i sikkerhetsavsetninger m.v.</b>		<b>-7 884 335</b>	<b>-</b>
<b>Resultat av teknisk regnskap for skadeforsikring</b>		<b>413 117</b>	<b>-472 178</b>
<b>Netto inntekt fra investeringer</b>			
Renteinntekt og utbytte mv. på finansielle eiendeler		449 120	41 273
Verdiendringer på investeringer		3 149 145	-
Realisert gevinst og tap på investeringer		28 675	-
Administrasjonskostnader knyttet til investeringer, herunder rentekostnader	12	-204 681	-
<b>Sum netto inntekter fra investeringer</b>		<b>3 422 259</b>	<b>41 273</b>
<b>Allokert investeringsavkastning overført teknisk regnskap</b>	11	<b>-229 335</b>	<b>-</b>
<b>Andre inntekter (renteinntekter bank)</b>		<b>1 538 780</b>	<b>-</b>
<b>Resultat av ikke teknisk-regnskap</b>		<b>4 731 704</b>	<b>41 273</b>
<b>Resultat av ordinær virksomhet</b>		<b>5 144 821</b>	<b>-430 905</b>
<b>Skattekostnad</b>	7	-487 705	120 653
<b>Årsresultat</b>	14	<b>4 657 116</b>	<b>-310 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til konsernbidrag (etter skatt)		-	-
Overført administrasjonsavsetning		-	-
Overført til annen egenkapital	10	4 657 116	-310 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 657 116</b>	<b>-310 252</b>

**Balanse pr. 31. desember**  
**Skadeforsikringsselskapet**  
**Borettslagenes Sikringsordning AS**

	Note	2013	2012
<b>Eiendeler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	6 240 000	7 800 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 240 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost</b>			
Investeringer som holdes til forfall		-	-
<b>Finansielle eiendeler som måles til virkelig verdi</b>			
Aksjer og andeler	1, 4, 13,16	23 084 958	-
Obligasjoner	1, 3, 13,16	27 540 989	-
Andre finansielle omløpsmidler		-	-
Obligasjonsfond	1, 3, 13,16	12 221 166	-
<b>Sum investeringer</b>		<b>62 847 113</b>	<b>-</b>
<b>Fordringer</b>			
Forsikringstakere		13 292	-
Fordringer i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre fordringer		-	-
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 292</b>	<b>-</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Bank		37 645 934	89 641 273
Utsatt skattefordel	7	-	120 653
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>37 645 934</b>	<b>89 761 926</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>106 746 339</b>	<b>97 561 926</b>
<b>Egenkapital og forpliktelser</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9, 10	50 500 000	100 000
Overkurs	8, 9, 10	37 500 000	-
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8, 9, 10	-	87 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital	8, 10	4 346 864	-310 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 346 864</b>	<b>-310 252</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>92 346 864</b>	<b>87 689 748</b>
<b>Forsikringstekniske avsetninger</b>			
<b>Avsetning for ikke opptjent bruttopremie</b>			
Brutto erstatningsavsetning	1, 6	5 895 568	9 400 000
Sikkerhetsavsetning	1, 6	7 884 335	-
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>		<b>13 779 903</b>	<b>9 400 000</b>
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Betalbar skatt	7	12 761	-
Utsatt skatt	7	354 291	472 178
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>367 052</b>	<b>472 178</b>
<b>Forpliktelser</b>			
Forpliktelser i forbindelse med direkte forsikring		30 020	-
Forpliktelser i forbindelse med gjenforsikring		-	-
Andre forpliktelser		222 500	-
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>252 520</b>	<b>-</b>
<b>Sum egenkapital og forpliktelser</b>		<b>106 746 339</b>	<b>97 561 926</b>

31.12.2013

Oslo, den 27.02.2014

I styret for Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

  
Jan Morten Rokaas

  
Eli K. Andreassen

  
Rolf Eidsæter

  
Thor Eek  
(adm. direktør)

## Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2013 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

### 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsregnskap m.m. for forsikringselskaper" av 1998, regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Premieinntektene opptjenes lineært over forsikringsperioden. Prinsipper for forsikringstekniske avsetninger fremgår av note 6.

Selskapet inngår i konsernregnskap som utarbeides for Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond som har forretningskontor i Øvre Vollgate 11 i Oslo.

Selskapet benytter muligheten som er gitt gjennom årsregnskapsforskriften for forsikring §3-3 og IAS 39 pkt 9 til å vurdere alle våre finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet i samsvar med virkelig verdi opsjonen, så lenge ikke annet særskilt bestemmes ved anskaffelsen. Dette innebærer at virkelig verdi justeringer på finansielle eiendeler skal føres over resultatet før andre resultatkomponenter

Vanlige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på oppgjørstidspunktet. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og selskapet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet vurderes til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring.

Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi av eiendeler klassifisert som "finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet", inkludert renteinntekt og utbytte, tas med i resultatregnskapet under "Verdiendringer på investeringer" og "Realisert gevinst og tap på investeringer" i den perioden de oppstår. Utbytte fra finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er inkludert når selskapets rett til utbytte er festsått.

Måling av virkelig verdi av aksjefondsandeler er basert på kurser fra fondsleverandør. Måling av virkelig verdi av obligasjoner er basert på kurser beregnet av First securities som igjen er basert på markedsdata. Måling av virkelig verdi av ikke børsnoterte investeringer er basert på sondering med megler og interne skjønsmessige vurderinger basert på dette.

På hver balansedag vurderer selskapet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler.

Forsikringstekniske avsetninger er gjort i henhold til forskrifter om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring. I henhold til forsikringsvirksomhetsloven § 12-12 annet ledd skal erstatningsavsetningen også omfatte indirekte skadebehandlingskostnader (prinsippendring fra 2011). Administrasjonsavsetning i annen egenkapital bortfaller fra 2011 og er overført annen egenkapital. Reassuransavsetning inngår i annen egenkapital og utgjør kr 271.196

Det er foretatt ekstra sikkerhetsavsetninger på kr. 7.000.000 utover minstekravet. Ellers er det kun foretatt minimumsavsetninger.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

### 2. Goodwill

Goodwill, verdi av kundeporteføljen overtatt fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01 01	7 800 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31 12	7 800 000
Akkumulerte avskrivninger 31 12	1 560 000
Balanseført verdi 31 12	6 240 000
Årets avskrivninger	1 560 000
Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Balanseført goodwill relaterer seg til verdien av kundeporteføljen overtatt fra Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

### 3. Obligasjoner

Obligasjon	Pålydende	Kostpris	Markedsværdi pr 31.12.2013	Risikovekt
Bergenshalvøens Kommunale Kraftelskap 1	2 000 000	2 037 800	2 037 320	100 %
DNB Bank ASA 12/18	3 000 000	3 145 800	3 138 600	20 %
Nortura SA 13/19	3 000 000	3 000 000	3 009 000	100 %
Norwegian Property ASA 13/16	2 000 000	2 000 000	2 000 000	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap AS 13/18	3 000 000	2 997 150	3 000 090	100 %
Sparebank 1 SMN 10/16	3 000 000	3 032 400	3 035 340	20 %
Sparebank 1 SR bank 12/17	3 000 000	3 121 800	3 113 550	20 %
Sparebanken Sogn og Fjordane 12/17	2 000 000	2 067 400	2 051 520	20 %



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2013**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

Statkraft AS 06/16	2 000 000	1 980 000	1 981 000	100 %
Storebrand ASA 11/16	2 000 000	2 024 500	2 026 720	20 %
Thon Reitan AS 13/16	2 000 000	2 000 000	2 000 100	100 %
Opptjente renter obligasjoner			147 749	
<b>Sum årsnoterte obligasjoner</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 406 850</b>	<b>27 540 989</b>	

Sum pålydende verdi av obligasjonsporteføljen var pr 31.12.12 kr 0

Rentefond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2013
Holberg Kreditt	58 972	6 133 165	6 207 451
Dnb High Yield	5 729	6 010 203	6 013 714
<b>Sum rentefond</b>	<b>64 702</b>	<b>12 143 368</b>	<b>12 221 166</b>

#### 4. Aksjer og andeler

Borettslagenes Sikringsordning AS er generelt en langsiktig investor. I Norge investeres det hovedsakelig i aksjefond som investerer i selskaper notert på Oslo Børs. Investering i utlandet skjer gjennom fond.

#### Omløpsmidler

Aksjefond	Antall andeler	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2013
Danske Invest Norge Aksjer Inst. 1	1 386	5 000 000	5 664 419
KLP AksjeNorge Indeks II	3 879	5 000 000	5 752 221
<b>Sum norske aksjefond</b>		<b>10 000 000</b>	<b>11 416 640</b>
KLP Aksjglobal Indeks III	3 525	5 000 000	5 730 102
Skagen Global	5 422	5 000 000	5 938 217
<b>Sum utenlandake aksjefond</b>		<b>10 000 000</b>	<b>11 668 319</b>
<b>Sum aksjefond</b>		<b>20 000 000</b>	<b>23 084 958</b>

#### Finansielle eiendeler - bokført verdi og virkelig verdi

	2013	2013	2012	2012
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Kategorisert til virkelig verdi over resultatet	62 847 113	62 847 113	-	-
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>62 847 113</b>	<b>62 847 113</b>	-	-

#### 5. Kostnadsførte honorarer til styre, kontrollkomité, revisor og aktuar

Styre:	
Styreleder Jan Morten Røkaas	-
Styremedlem Eli K. Andreassen	-
Styremedlem Rolf Eidsæter	-
Varamedlem Finn Stormfelt, fast møtende	-
Kontrollkomité:	
Kontrollkomitéleder Tore Fjærtøft	-
Kontrollkomitémedlem Asle Granerud	-
Kontrollkomitémedlem Sissel Steen	-
Varamedlem Jan-Erik Nielsen	-
Revisor (lovpålagt revisjon) inklusiv mva:	39 550
Revisor (andre attestasjonstjenester) inklusiv mva:	83 975
Aktuar:	77 343

#### 6. Premieinntekter og forsikringstekniske avsetninger

Forfalt bruttopremie: Forfalt bruttopremie er kr 11.468.861. Alt er opptjent pr. 31.12.2013

Brutto betalte erstatninger: Det er utbetalt kr 1.212.874 i erstatninger.

Erstatningsavsetning:  
 Erstatningsavsetning avsettes lineært over forsikringsperioden. Krav som ikke er innkommet innen ett år etter at tap kan anses konstatert, er å anse som foreldet. Selskapet beregner avsetningene etter forenklede regler.  
 Erstatningskostnader for egen regning utgjør kr 2.291.558 (inntekt). Brutto erstatningsavsetning er kr 5.641.692. I tillegg beregnes indirekte skadebehandlingkostnader som endel av erstatningsavsetningen. Denne er satt til 4,5% av brutto erstatningsavsetning, og utgjorde kr. 253.876 for 2013.

Sikkerhetsavsetning:  
 Avsetning for å dekke unormale skadeår. Denne skal minimum utgjøre 15 % av erstatningsavsetningen. For sikkerhetsavsetning utgjør minimumsavsetning kr 884.335. Totale sikkerhetsavsetninger er pr 31.12.2013 7.884.335

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2013**  
**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

Årgang	IB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostn ader	Utbetalt erstatning 2013	UB Erstatningsavsetning eks. avsetning for indirekte skadebehandlingskostn ader
2008		-24 976	97 425
2009		37 855	120 799
2010		-661 117	286 781
2011		-451 552	696 149
2012		-61 696	414 994
2013	9 400 000	-51 388	4 025 544
	<b>9 400 000</b>	<b>-1 212 874</b>	<b>5 641 692</b>

**7. Skatteposisjon**

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Resultat av ordinær virksomhet før skattekostnad	5 144 821
Permanente forskjeller, ikke skattemessig fradragsberettiget	-
Verdendring verdipapirer, ikke skattemessig fradragsberettiget	-3 149 145
Regnskapsmessig tap ved salg av verdipapirer, ikke skattemessig fradragsberettiget	-
Skattemessig tap ved salg av verdipapirer	-
Utbytte som er skattemessig fradragsberettiget	-
3% av netto skattefri inntekt etter fritaksmetoden	-
Endring av forskjeller ved avskrivninger, skattemessig fradragsberettiget	312 000
Endringer ved reassurans- og administrasjonsavsetning, skattemessig fradragsberettiget	-271 196
Endringer ved pensjonsforpliktelser	-
Fremførbart underskudd, skattemessig fradragsberettiget	-1 990 905
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>45 575</b>

**Midlertidige forskjeller, grunnlag utsatt skatt**

	31.12.2012	31.12.2013	Endring
Fremførbart underskudd	-1 990 905	-	1 990 905
Avskrivninger	1 560 000	1 248 000	-312 000
Obligasjoner	-	64 188	64 188
Sum	-430 905	1 312 188	1 743 093
Netto midlertidige forskjeller	-430 905	1 312 188	1 743 093
Utsatt skatt/ skattefordel (-)	-120 653	354 291	474 944

**Skattekostnad**

Endring i utsatt skatt	474 944
Ikke balanseført utsatt skatt/ skattefordel (-)	-
<b>Betalbar skatt</b>	<b>12 761</b>
Sum skattekostnad/ -inntekt (-)	487 705

**Betalbar skatt i balansen**

Betalbar skatt i skattekostnaden	12 761
Skattevirkning av konsernbidrag	-
<b>Betalbar skatt i balanse</b>	<b>12 761</b>

(\*) 3 % av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden, jfr Skatteloven § 2-38 sjette ledd.  
 Etter innføring av fritaksmetoden ble det fastslått at fradragsføring knyttet til skattefrie inntekter var for gunstig. En 3 % sjablongregel for å kompensere kostnadsfradraget ble innført.

Aksjeutbytte	-
Aksjegevinst ved realisasjon	-
= Gevinst ved salg av aksjer	-
3% av netto skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	-

**8. Aksjekapital / kjernekapitalfond**

Selskapets aksjekapital utgjør kr 50,5 millioner mens overkurs utgjør kr 37,5 millioner.

**9. Kapitaldekning/ Solvensmargin**

År	31.12.2012	31.12.2013
Netto ansvarlig kapital i tusen NOK		85 836
Bestående av:		
Kjernekapital		85 836
Frdrag for ansvarlig kapital i andre finansinstitusjoner		
Risikovektet beregningsgrunnlag på risikoklasser i tusen NOK		
0 %	0 %	37 646
20 %	20 %	5 082
50 %	50 %	
100 %	100 %	57 778
Frdrag for urealiserte gevinster på finansielle investeringer		
Risikovektet beregningsgrunnlag i tusen NOK		58 794
Kapitaldekning i prosent	0 %	146 %
Spesifisering av forskjell mellom kjernekapital og balanseført egenkapital:		
Kjernekapital		85 836



**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2013**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

	Eiendeler ved skatt Reass. avsetn Goodwill	Eiendeler ved skatt Reass. avsetn Goodwill	- 271 6 240
<b>Balansført egenkapital</b>			<b>92 347</b>
<b>År</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
Minstekrav til solvensmargin i tusen NOK			20 260
Samlert solvensmargin kapital i tusen NOK			93 234
Solvensmargin kapital i prosent av solvensmargin krav			460,2 %
Solvensmargin kapitalens sammensetning i tusen NOK	Netto ansvarlig kapital: Sikkerhetsavsetning utover 55 % av minstekravet:	Netto ansvarlig kapital: Sikkerhetsavsetning utover 55 % av minstekravet:	85 836 7 398

**10. Egenkapital / avstemning av egenkapitalbevegelse**

Egenkapital  
 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS er et heleiet datterselskap av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Aksjekapitalen er kr 50.500.000, mens antall aksjer er 5.000 til pålydende kr 10.100.

<b>Egenkapitalbevegelse 2013:</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Ikke registrert kapitalforhøvelse</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 31.12.2012</b>	100 000		87 900 000	-310 252	87 689 748
Kapitalforhøvelse	50 400 000	37 500 000	-87 900 000		-
Årsresultat				4 657 116	4 657 116
<b>Egenkapital 31.12.2013</b>	<b>50 500 000</b>	<b>37 500 000</b>	-	<b>4 346 864</b>	<b>92 346 864</b>

**11. Allokert investeringsavkastning**

Skadeforsikringselskap skal regnskapsføre investeringsavkastning fra det ikke tekniske regnskapet til det tekniske regnskapet. Som beregningsgrunnlag skal benyttes sum forsikringstekniske avsetninger. Allokert investeringsavkastning settes lik produktet av beregningsgrunnlaget og forsikringsteknisk rente.  
 Forsikringsteknisk rente: 1,62 % p.a.  
 Gjennomsnittlig forsikringsmessige avsetninger gjennom året: kr 14.156.451  
 Allokert investeringsavkastning: kr 229.335

**12. Nærstående parter / Salgskostnader / Administrasjonskostnader / Administrasjonskostnader finans**

Borettslagenes Sikringsordning AS er 100 % eiet av Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond.

Salgskostnader innbefatter alle kostnader knyttet til aktiviteten salg.

Forsikringsrelaterte administrasjonskostnader relaterer seg til forsikringsrelaterte aktiviteter som ikke har å gjøre med salg eller finans.

Administrasjonskostnader ved finansielle eiendeler relaterer seg til forvaltning av selskapets verdipapirportefølje

NBBL SA er ansvarlig for den daglige driften i Borettslagenes Sikringsordning under ledelse av administrerende direktør. NBBL SA skal utføre alle nødvendige administrative tjenester for Borettslagenes Sikringsordning på bakgrunn av en avtale. Total pris på tjenestene utgjorde i 2013 kr 3.562.500

**Mellomværende med nærstående parter**

<b>Fordringer i NOK</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
	-	-
<b>Gjeld i NOK</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	464 678	
<b>Konsernbidrag i NOK</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond	-	-
<b>Gjeld i NOK</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
NBBL SA	-	17 938

**13. Finansiell risiko**

Innen finansforvaltning følges strategier som omhandler aktivaklasse, rating av verdipapir, løpetid og risikospredning. Overordnet mål for forvaltningen er å ha relativt lav risiko og tilfredsstillende likviditet. Dette følges opp kontinuerlig ved å påse at fastsatte rammer for ulike aktivaklasser følges. Obligasjonsporteføljen er delt mellom investeringer i relativt sikre papirer som stat, kommune og finans og litt mindre sikre papirer som industri. Av plasseringen i industri papirer er en relativt liten andel plassert i papirer med høyere kredittrisiko. Hovedprinsipp er at plasseringer i høyere risikoklasser har lave beløp per papir. Størstedelen av selskapets portefølje er plassert i lett omsettelige verdipapirer. Markedsrisikoen på obligasjonsporteføljen er relativt lav som følge av at den hovedsakelig består av papirer med flytende rente. Aksjeporteføljen har stor diversifisering da den er delt mellom plasseringer i ulike norske og utenlandske aksjefond. I tillegg er noe plassert i aktive fond og noe i indeks fond.

**Likviditetsrisiko/ tid til forfall**

	<b>0 - 3 mndr.</b>	<b>3 - 12 mndr.</b>	<b>1 - 5 år</b>	<b>5 - 10 år</b>	<b>Uten forfall</b>	<b>Totalt</b>
Aksjer og andeler	-	-	-	-	23 084 958	23 084 958
Obligasjoner			24 513 175	3 027 814	-	27 540 989

**Noter til resultatregnskap og balanse pr 31.12.2013**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

Rentefond					12 221 166	12 221 166
Sum	-	-	24 513 175	3 027 814	35 306 124	62 847 113

**Renterisiko/ tid til renteendring**

	0 - 3 mndr.	3 - 12 mndr.	1 - 5 år	5 - 10 år	Uten renteendring	Totalt
Aksjer og andeler	-	-	-	-	23 084 958	23 084 958
Obligasjoner	27 540 989	-	-	-	-	27 540 989
Rentefond	-	-	-	-	12 221 166	12 221 166
Sum	27 540 989	-	-	-	35 306 124	62 847 113

Alle finansielle eiendeler er angitt i norske kroner.

**14. Resultat pr. aksje**

	2012	2013
Årsresultat	-310 252	4 657 116
Antall aksjer	5 000	5 000
Resultat pr. aksje	-62,05	931,42

**15. Antall ansatte, lønnskostnader m.v.**

Eneste ansatte er adm. dir som mottar all lønn fra NBBL.

Det har ikke blitt betalt ut styrehonorarer i 2013.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

**16. Vurdering av virkelig verdi av finansielle instrumenter**

Tabellen under viser finansielle instrumenter til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode. De ulike nivående er definert som følger:

- Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse (nivå 1)
- Verdsettelse basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser), enn notert pris (brukt i nivå 1) for eiendelen eller forpliktelsen (nivå 2)
- Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger) (nivå 3)

Eiendeler pr 31.12.2013	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Total
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet				
Aksjer og andeler	-	23 084 958	-	23 084 958
Rentefond	-	12 221 166	-	12 221 166
Obligasjoner	-	27 540 989	-	27 540 989
<b>Sum eiendeler</b>	-	<b>62 847 113</b>	-	<b>62 847 113</b>

**Kontantstrømoppstilling**  
**Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

	<b>Borettslagenes Sikringsordning 2013</b>	<b>Borettslagenes Sikringsordning 2012</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	5 144 821	-430 905
Nedskrivning anleggsmidler	-	-
Forsikringstekniske avsetninger	4 409 923	9 400 000
Endring i kundefordringer	-13 292	-
Endring i leverandørgjeld	1 310 322	472 178
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og Inn-/utbetalinger i pensjonsordning	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>10 851 774</b>	<b>9 441 273</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-23 084 958	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-27 540 989	-
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-12 221 166	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-62 847 113</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger av konsernbidrag	0	-
Innbetaling av egenkapital	-	80 200 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>80 200 000</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-51 995 339</b>	<b>89 641 273</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	89 641 273	-
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>	<b>37 645 934</b>	<b>89 641 273</b>



Til generalforsamlingen i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som viser et overskudd på kr 4 657 116. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS per 31. desember 2013, og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## **Uttalelse om øvrige forhold**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. februar 2014  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor