

ûsbl

Årsrapport 2025





Foto: Kimm Saatvedt

Om oss

Usbl er mer enn boliger. Vi er et fellesskap bygget på trygghet, langsiktighet og muligheten til å skape et godt hjem. Oppdraget vårt er tydelig. Vi skal skaffe og forvalte boliger til våre medlemmer. Siden 1948 har vi gjort dette, og hver dag jobber vi for at flere skal få tilgang til trygge og gode boliger.

Innhold

Del 1

- ① Dette er Usbl 4
- ② Nøkkeltall 18
- ③ Administrerende direktør har ordet 20

Del 2

- ④ Retning, strategi og leveranse 23
- ⑤ Konsernledelsen 29
- ⑥ Styrets beretning 33

Del 3

- ⑦ Årsregnskap 44
- ⑧ Noter 49
- ⑨ Revisors beretning 58
- ⑩ Referanseprosjekter 60

01

Dette er Usbl

Et boligbyggelag for alle

Usbl er eid av medlemmene, og til for dem. Hos oss er alle velkommen, og som medlem blir du en del av et fellesskap med spennende muligheter.





Medlemmene først

Alt vi gjør tar utgangspunkt i medlemmene våre, enten det handler om å bygge nye boliger, forvalte borettslag og sameier eller utvikle nye tjenester og produkter. Som medlem får du forkjøpsrett på både nye og brukte boliger, og fortrinnsrett på våre utleieboliger. Slik gjør vi det enklere for medlemmene våre å finne et godt hjem gjennom hele livet.

Vi er der folk bor

Usbl dekker hele Østlandet, vi er tett på nabolagene og menneskene som bor der.

Våre kontorer

- 1 Ski
- 2 Lillestrøm
- 3 Hamar
- 4 Lillehammer
- 5 Oslo
- 6 Drammen
- 7 Lier
- 8 Tassebekk
- 9 Horten
- 10 Sandefjord
- 11 Holmestrand
- 12 Moss

[← Hjem](#)



Av medlemmer, for medlemmer

Et medlemskap som har gitt tak over hodet siden 1948

Å være medlem i Usbl handler om mer enn et medlemsnummer. Det handler om trygghet, muligheter og fordeler gjennom hele livet.

[← Hjem](#)

Foto: Kimm Saatvedt



Av medlemmer, for medlemmer

Forkjøpsrett

Medlemmer får forkjøpsrett på alle nye boliger i Usbl-prosjekter og på over 100 000 eksisterende boliger. Et medlemskap i Usbl er en viktig inngang til boligmarkedet.



← Hjem

Foto: Kimm Saatvedt



Boligbygging

Som boligbygger legger vi vekt på en trygg boligreise for medlemmene våre. Vi utvikler boliger og nabolag som skal fungere godt over tid og bidra til et godt bomiljø.

Av medlemmer, for medlemmer

Utleie

For mange er utleie et viktig første steg. Usbl tilbyr rundt 2000 trygge utleieboliger med forutsigbare rammer.



[← Hjem](#)



Medlemsfordeler

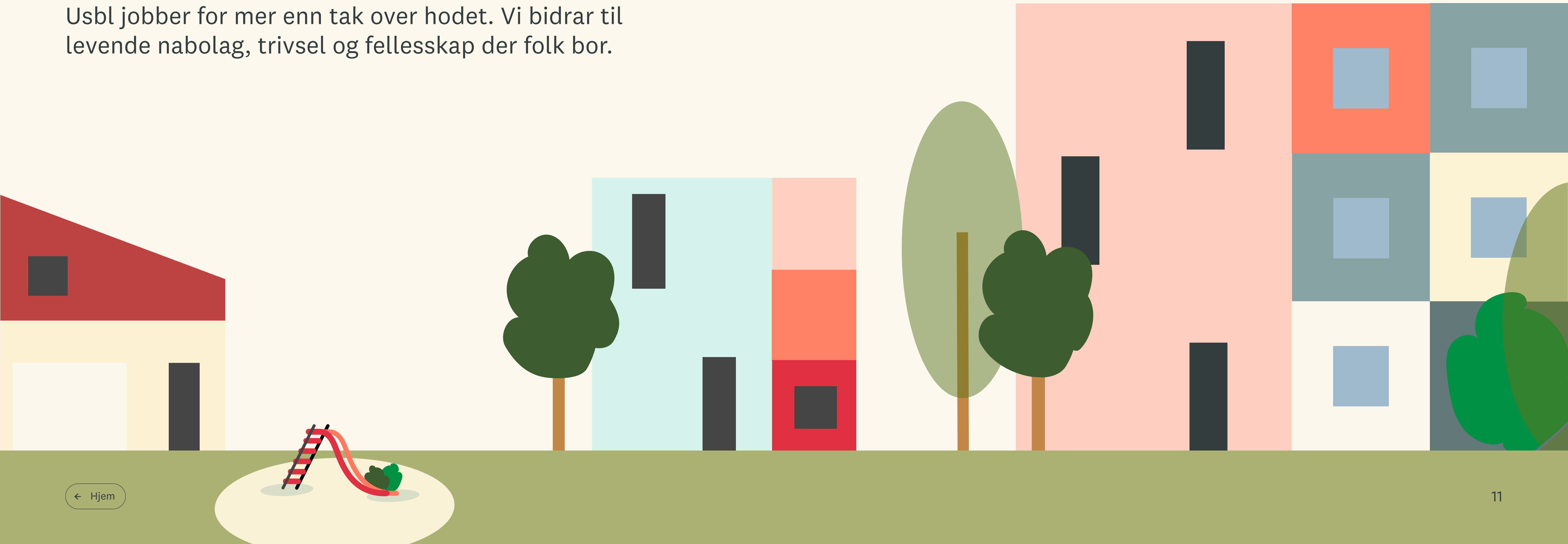
Medlemskapet gir tilgang til rabatter og tjenester som gjør hverdagen litt enklere.

Foto: Kimm Saetvedt

For et bedre samfunn

Gode nabolag skapes av mer enn bygninger

Usbl jobber for mer enn tak over hodet. Vi bidrar til levende nabolag, trivsel og fellesskap der folk bor.



For et bedre samfunn

Fire forskjellige nabolag med felles engasjement

Schouterrassen borettslag

Kystabakken borettslag

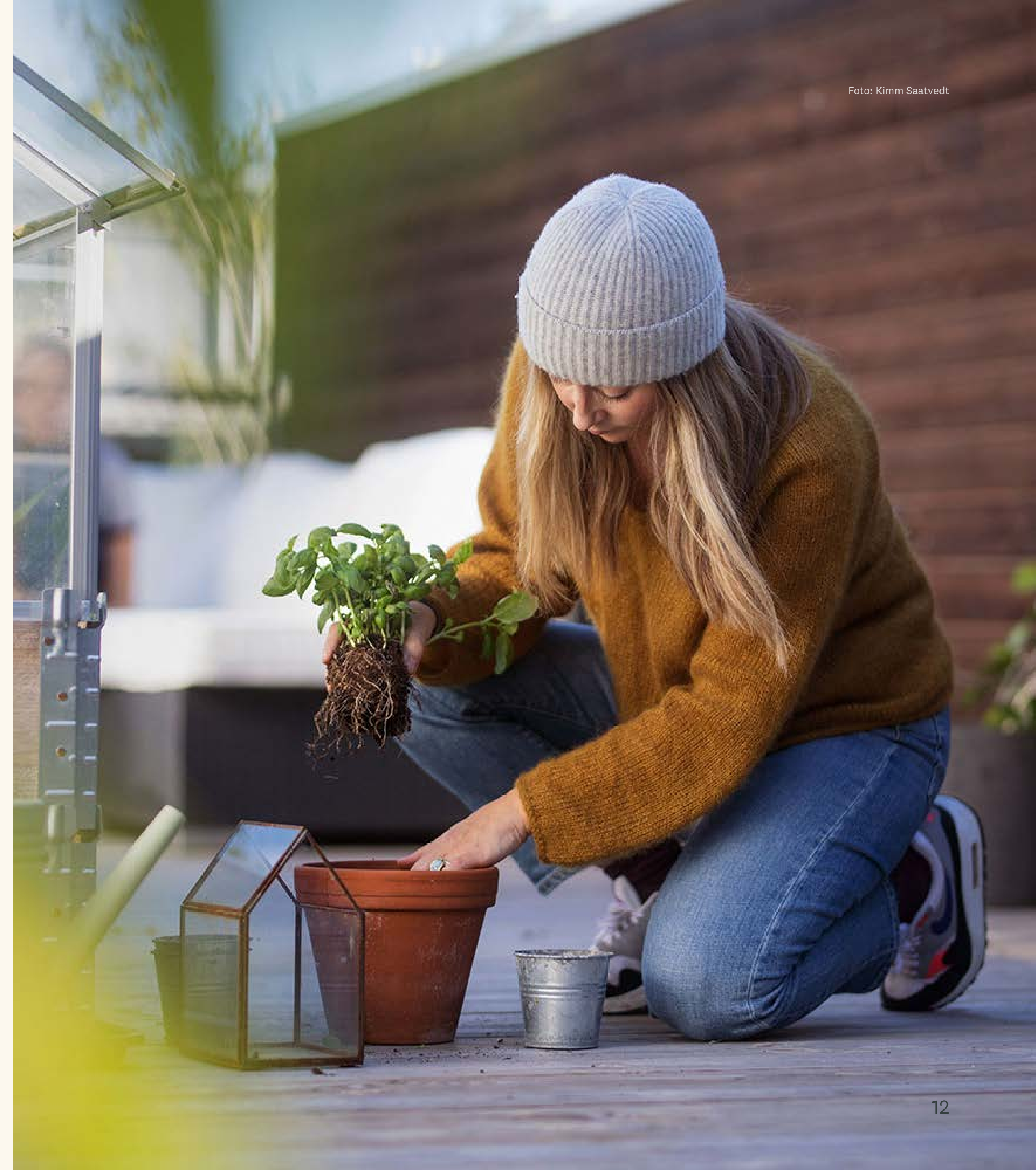
Arups gate

Grønnslett borettslag

Årets Spire løfter frem borettslag og sameier som skaper grønne, inkluderende og levende nabolag. I 2025 gikk utmerkelsen til fire prosjekter drevet frem av ildsjeler som viser hvordan fellesskap, dugnadsånd og små grep kan gi store resultater i nabolaget.

← Hjem

Foto: Kimm Saatvedt





Schouterrassen borettslag

Fra asfalt til grønn oase

Schouterrassen på Sinsen har forvandlet et grått, ubrukt uteområde til en levende møteplass fylt med kunst, blomster og sittegrupper. Med støtte fra Usbl og sterkt lokalt engasjement har beboerne skapt et grønt samlingspunkt som styrker trivsel og fellesskap.



Kystabakken borettslag

Dugnadsånd som endrer nærmiljøet

Kystabakken i Stavern viser hva godt naboskap kan bety. Med aktiv dugnadsinnsats, fellesskap og en klar vilje til å forbedre nærområdet har beboerne skapt et trivelig uteområde for store og små.



Arups gate

En bakgård med nytt liv

I Arups gate i Gamlebyen startet det med én beboer som ville gi bakgården nytt liv. Rydding, planting og gjenbruksmøbler inspirerte naboene til å bli med. Sammen har de skapt en nær og grønn oase der beboere møtes, prater og bidrar for hverandre.



Grønnslett borettslag

Høner, hage og fellesskap i praksis

Grønnslett borettslag i Ås er et unikt nabolag bygget på samarbeid og skaperglede. Her har engasjerte naboer gått sammen om en hønsegård, bygget av overskuddsmaterialer, og kjøkkenhage. Prosjektene gir kunnskap om mat fra jord til bord, skaper tilhørighet og bygger bro mellom generasjoner.

For et bedre samfunn

Bomiljøfondet

Gjennom støtte fra Bomiljøfondet fikk beboerne i Sameiet Brennaparken oppgradert en slitt lekeplass til et trygt og innbydende uteområde. Midlene gjorde det mulig å forbedre lekeapparater, etablere nye soner for lek og skape et sted som inviterer til aktivitet for barn i ulike aldre. Prosjektet ble drevet frem av engasjerte foreldre og beboere, som ønsket å løfte nærmiljøet. Resultatet er en inkluderende møteplass som gir økt trivsel og styrker fellesskapet i nabolaget.



Vi bygger, og vi blir

Vi er styrets hjelpende hånd i hele byggets livsløp. Fra første spadetak til rehabilitering og videre drift. Usbl er en langsiktig partner for styrene i borettslag og sameier.

Noen av tjenestene vi tilbyr:

- Fra nybygg til 100-åring. Usbl har kompetanse på både nye og eldre bygg
- Snøbrøyting til byggteknisk drift
- Vi hjelper styrene med alt fra daglig drift til langsiktige vedlikeholdsplaner
- Juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning gir styrene trygghet





En boligbygger – nå og for framtiden

Usbl bygger langsiktig, ansvarlig og med blikket fremover

Som boligbygger tar Usbl ansvar for mer enn prosjektet her og nå. Vi bygger for framtidige generasjoner.

Vår rolle i boligmarkedet

Usbl er en stabil og langsiktig aktør

Langsiktighet

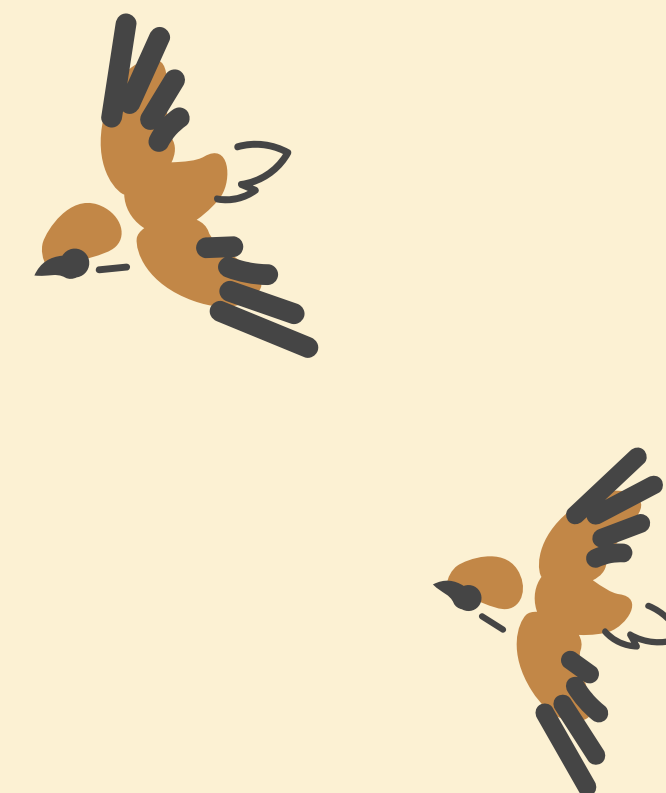
Vi utvikler tomter og prosjekter med et evighetsperspektiv

Ansvar og trygghet

Vi bygger for kvalitet, bærekraft og fellesskap

02

Nøkkeltall



Usbl

76 mill kroner

Resultat før skatt

842 mill kroner

Driftsinntekter

371

Ansatte

Boligutvikling

80

Solgte nye boliger

93

Igangsatte boliger

3 200

Boliger i tomtebank
30 % økning fra 2024

Medlem

123 195

Antall medlemmer ved utgangen av 2025.
I 2025 var det 6 344 som ble nye Usbl-medlemmer

100 000

Boliger er tilgjengelig med forkjøpsrett
for medlemmer i Usbl

1 862

Utleieboliger tilgjengelig for medlemmene

Borettslag og sameier

75 601

Boliger til forvaltning ved utgangen av 2025,
fordelt på 2145 borettslag og sameier

4,6 mill kroner

Usbls Bomiljøfond bidro med 4,6 millioner
kroner til tiltak som styrker miljø og bomiljø
i borettslag og sameier vi forvalter

03

Administrerende
direktør har ordet

Usbl står stødig, og vi ser fremover

2025 var et år som utfordret hele boligbransjen. Renteutviklingen, høye byggekostnader og historisk lav boligbygging preget markedet og satte mange aktører på prøve. I en slik situasjon er det ekstra viktig å være en organisasjon som står stødig, tar ansvar og ikke mister blikket for oppdraget. Nettopp derfor er det inspirerende å se at Usbl leverer solide resultater, og samtidig tør å tenke og handle langsiktig. Oppdraget vårt er like relevant i dag som i 1948. Vi skal være her for medlemmene våre, for styrene og for fellesskapet, både i rolige og urolige tider.

Et utfordrende boligmarked

I et utfordrende marked har vi tatt bevisste valg som skaper aktivitet, utvikling og fremdrift. Vi har fortsatt å investere i nye prosjekter, tiltrukket oss flere medlemmer, styrket tjenestene våre og levert stabile resultater. Disse valgene er ikke tilfeldige. Vi gjør dem fordi medlemmene skal kunne stole på oss, noe som er spesielt viktig i en tid der kostnadene er høyere enn på lenge.

Medlemmene er grunnmuren

Stadig flere velger å bli medlem i Usbl, og det styrker både organisasjonen og fellesskapet vi forvalter. Forkjøpsretten er fortsatt den viktigste medlemsfordelen, og brukes hyppig. Men medlemskapet er mer enn som så: Vi bygger kontinuerlig videre med nye medlemsfordeler, bedre digitale tjenester og en mer helhetlig kundeopplevelse.

At så mange velger Usbl, forplikter oss. Det minner oss om ansvaret vi har for å levere gode tjenester og for å bidra til trygghet og forutsigbarhet i hverdagen.

Boligbygging nå og for fremtiden

Det norske boligmarkedet var preget av svært lave igangsettingstall i 2025. Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv er dette bekymringsfullt. Det er viktig å sikre et tilstrekkelig boligtilbud i byer og pressområder som følger den demografiske utviklingen. Derfor har vi valgt å holde aktivitetsnivået oppe. Vi har klargjort mange boligprosjekter for salg og investert i flere nye boligprosjekter gjennom året.

Samtidig har vi også tatt ansvarlige grep når markedet har krevd det. To prosjekter ble trukket som følge av sviktende salg. Det er uvant, men av og til nødvendig.

Interessen fra profesjonelle samarbeidspartnere øker, og det ser vi som et viktig kvalitetsstempel. Usbl oppfattes som en trygg og langsiktig partner. I 2025 sikret vi tomter i Nydalen i Oslo, på Sørumsand og i Rælingen. Disse investeringene styrker tomtebanken med 864 boliger og løfter vår totale kapasitet til rundt 3 200 boliger. Dette vil gi mange gode hjem til medlemmene i årene som kommer.

Fellesskapet i borettslag og sameier

Styrene i borettslag og sameier gjør hver dag en formidabel jobb for å sikre trygge og velfungerende nabolag. Sammen skaper vi stabile rammer og sterke fellesskap. Vi er særlig stolte av ildsjelene som legger ned en ekstra innsats, og det var en stor glede å hylle flere av disse gjennom Årets Spire-prisen i 2025.

Det er gledelig å se den økende etterspørsel etter en helhetlig forvaltning, enten det gjelder rådgivning innen økonomi, jus, tekniske tjenester eller drift. I en tid med økte kostnader og stramme budsjetter arbeider vi målrettet med å videreutvikle tjenestene våre for å møte styrenes behov og forventninger.

Helhetlig forvaltning er avgjørende for å sikre en god og bærekraftig utvikling av nabolag og eiendommer. Derfor investerer vi kontinuerlig i digitale løsninger og videreutvikling av tjenestene våre, for å gjøre styrehverdagen enklere og mer oversiktlig. Usbl er og skal alltid være garantisten for en enkel og oversiktlig styrehverdag for alle våre boligselskapskunder.

I 2025 valgte 187 nye borettslag og sameier med om lag 6 000 enheter Usbl som leverandør. Det tar vi som en tydelig tillits-erklæring og det gir oss ekstra motivasjon til å levere enda bedre tjenester fremover.

Stø kurs mot 2032

2025 har også vært et viktig år for å posisjonere Usbl for fremtiden. Vi har arbeidet systematisk med digital utvikling, modernisering av arbeidsprosesser og kompetanseheving i hele organisasjonen.

Dette legger et solid fundament for neste fase i strategiperioden mot 2032.

Utfordringene i boligmarkedet er ikke særnorske. EUs nye boligplan peker på mange av de samme løsningene vi selv arbeider med: økt boligbygging, langsiktige investeringer og mer effektive byggemetoder. Det understreker at bolig er langt mer enn fire vegger, det er en bærebjelke i folks liv, en nøkkel til sosial bærekraft, trygghet og fellesskap.

Dette samsvarer godt med Usbls formål og samfunnsoppdrag.

Usbl skal vokse på en bærekraftig måte, levere gode kundeopplevelser og være en tydelig samfunnsaktør. For å lykkes må vi forstå behovene til alle vi er til for – fra unge som skal inn på boligmarkedet til eldre som ønsker å bo trygt lenger. Vi bygger boliger og leverer tjenester for alle livets faser.

Med trygghet og optimisme inn i 2026

Usbl står stødig fordi fellesskapet rundt oss står sterkt. Tusen takk til medlemmer, ansatte, styrer og samarbeidspartnere som har bidratt til at 2025 ikke bare ble et år der vi holdt posisjonen, men et år der vi tok viktige steg videre.

Med trygghet, handlekraft og optimisme ser vi frem til 2026 og mulighetene som ligger foran oss.



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør i Usbl

Bolig er langt mer enn fire vegger,
det er en bærebjelke i folks liv,
en nøkkel til sosial bærekraft,
trygghet og fellesskap.

Christian V. Dreyer
Administrerende direktør



04

Retning, strategi og leveranse

Strategi mot 2032

2025 markerer starten på en ny strategisk epoke for Usbl. Med satsningen Nye Høyder har vi utarbeidet et tydelig veikart frem mot 2032 som både viderefører boligbyggelagets samfunnsoppdrag og løfter ambisjonene våre vesentlig. Strategien tar utgangspunkt i vårt formål - å skape gode hjem og levende nabolag - og bygger videre på dette gjennom tydelige mål i vekst, kvalitet, digitalisering, samfunnsrolle og bedriftskultur. Nye Høyder handler ikke bare om å vokse, men om å styrke vår relevans, synlighet, effektivitet og evne til innovasjon, til det beste for medlemmene, boligselskaper, lokalsamfunn og ansatte.

Usbl har fra starten vært en boligsosial aktør, og dette ligger fortsatt i kjernen av hvem vi er. Strategien frem mot 2032 tydeliggjør og styrker vårt samfunnsansvar. I et boligmarked preget av økonomisk press, økende forskjeller og nye boligbehov, skal Usbl bidra til trygghet, fellesskap og langsiktighet.

Våre medlemmer er både våre eiere og kunder. Å skape merverdi for dem gjennom bedre tjenester, smarte løsninger og tydelige fordeler, er selve grunnmuren i alt vi gjør. Å styrke Usbls samfunnsrolle er dermed også en investering i vår relevans og fremtidige vekst.

Usbl skal være den foretrukne boligpartneren for medlemmer, styrer og samarbeidspartnere. Vi skal kjennetegnes av langsiktighet, kvalitet og evnen til å levere helhetlige løsninger som gjør hverdagen enklere og bedre for kundene våre.

Foto: Kimm Saatvedt



Formål, verdier og strategi

Formål

VI SKAL SKAFFE BOLIGER TIL VÅRE MEDLEMMER OG FORVALTE DISSE.

Verdier

ÅPEN

Åpenhet betyr tillit, lagånd og involvering. Det handler om å dele, om å være nysgjerrig og å spille hverandre gode. Sammen skal vi hele tiden se etter nye løsninger og smartere måter å gjøre ting på, og alltid med kundens behov i fokus.

MODIG

Uten mot står vi stille. Vi lever i en verden som forandrer seg raskt, og vi må våge å utfordre etablerte sannheter. Det handler om å være frampå og tenke nye utradisjonelle tanker. Våre produkter og tjenester skal ivareta både dagens og fremtidens behov.

ANSVARLIG

Usbl har en historie som en ansvarlig og samfunnsbevisst boligaktør. Alt vi gjør påvirker noe av det viktigste i folks liv – nemlig deres hjem. Vi er opptatt av både menneskene som bor og samfunnet vi er en del av, derfor bygger og forvalter vi våre boliger med et spesielt fokus på miljø og bærekraft.

Strategiske ambisjoner

1. KRAFTFULLE LEVERANSER TIL MEDLEMMER OG KUNDER

Vi utvikler tjenester og løsninger med utgangspunkt i behovene til medlemmene og styrekundene våre. Det skal være enkelt og attraktivt å være kunde i Usbl, enten du er boligkjøper, leietaker, styremedlem eller beboer.

2. HELHETLIG LEVERANSE

Usbl skal styrke samspeillet mellom eiendomsutvikling, forvaltning, drift og digitale løsninger. Kundene skal oppleve én sammenhengende leveranse, med tydelig ansvar og god oversikt gjennom hele boligreisen.

3. TYDELIGERE EKSTERN POSISJON OG PROFIL

Med spissede og relevante budskap, langsiktig og målrettet investering i merkevare og kommunikasjon skal Usbl være i toppsjiktet på omdømme.

Prioriteringer

Strategien setter kursen, mens målene gjør det mulig å følge utviklingen og måle fremdriften på veien mot våre ambisjoner.

Usbls strategiske mål er utformet for å sikre kontinuerlig vekst, høy kvalitet og økt relevans for medlemmene. Disse målene gir tydelige føringer for medlemsvekst, eiendomsutvikling, forvaltning og utleie, og legger grunnlaget for prioriteringer i hele organisasjonen.

For å sikre at vi holder stø kurs, følges målene våre opp jevnlig og justeres ved behov i takt med endringer i markedet og rammebetingelsene. På denne måten jobber vi målrettet for å skape varige verdier og styrke Usbls posisjon i årene som kommer.



Medlemsvekst frem mot 2032



Stabil og ansvarlig boligbygging og eiendomsutvikling



Økt antall boliger til forvaltning



Foretrukket samarbeidspartner



Foretrukket arbeidsplass



Pådriver og tilrettelegger for bærekraftig omstilling og vekst

Helhetlig leveranse

Eiendomsutvikling

Nå og for fremtiden

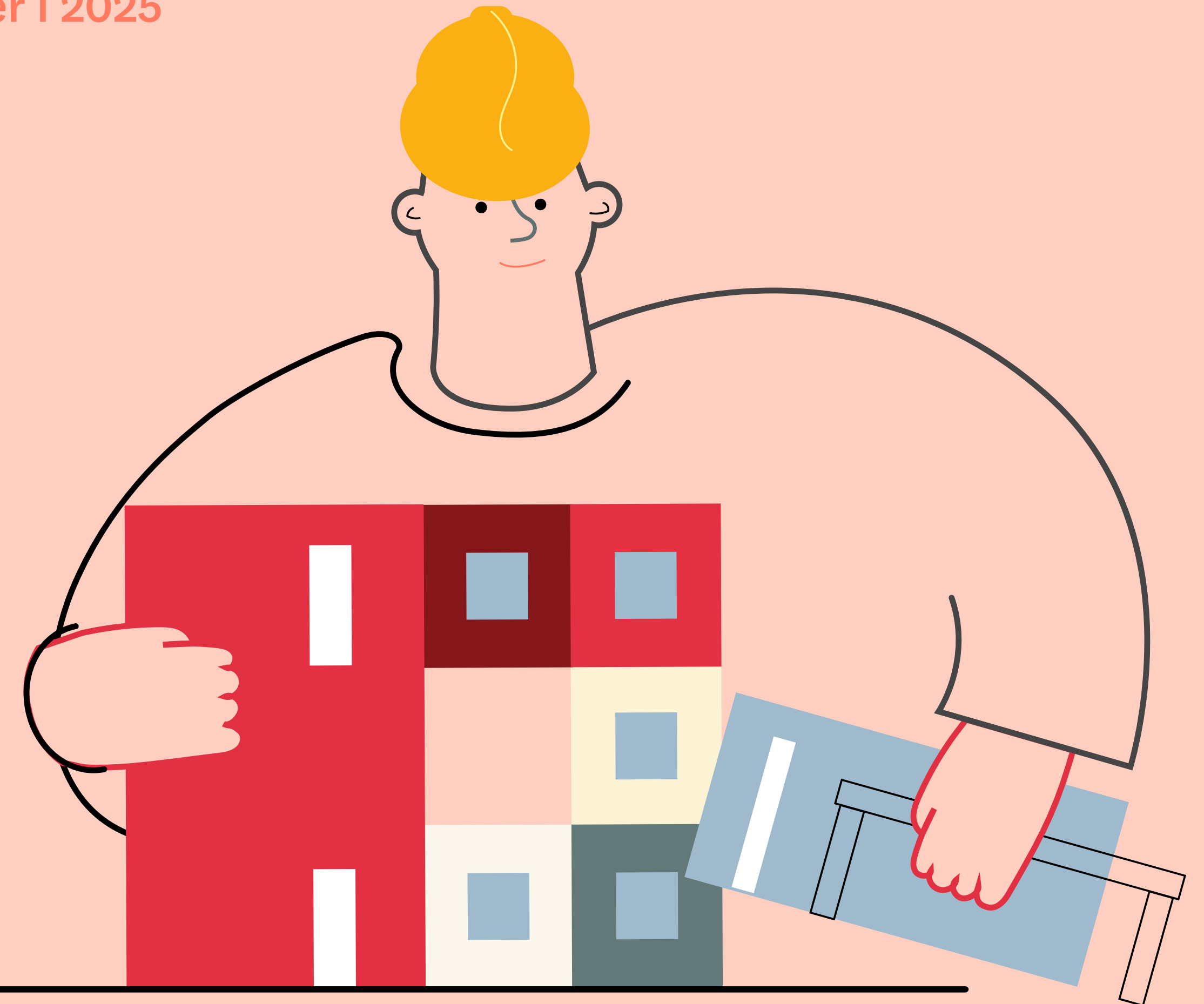
I 2025 har Usbl utviklet og bygget boliger med fokus på fremtidens behov. Til tross for et utfordrende marked har vi valgt å være offensive og har testet markedet med en rekke boligprosjekter.

Enkelte prosjekter har fått god respons. Etterspørselen har vært spesiell høy i prosjekter som Fagerblom i Oslo og Møllers Gate i Sandefjord.

Vi har fortsatt å investere i nye prosjekter og sikret attraktive tomter og prosjekter i Sørumsand, Rælingen og Nydalen i Oslo, med til sammen 864 nye boliger. I tillegg er 87 boliger kjøpt for utleie. Gjennom rehabilitering av eksisterende bygg bidrar vi også til å sikre verdier og bokvalitet i etablerte nabolag.

Ved utgangen av 2025 besto Usbls utleieportefølje av 666 boliger, og ekstern utleieforvaltning har økt totalen med ytterligere 1 196 leiligheter. Dette styrker Usbls rolle som en ledende aktør innen boligutleie.

Høydepunkter i 2025



3 200

Boliger i tomtebank

860

Økning av boliger i tomtebank i 2025

Helhetlig leveranse

Medlem

Fordeler for alle livets faser

Medlemskapet i Usbl er inngangen til boligfellesskapet. Som medlem får du tilgang til forkjøpsrett på nye og brukte boliger, gode utleieboliger, medlemsfordeler og tjenester som følger deg gjennom ulike faser av livet. Usbl er en åpen medlemsorganisasjon, og stadig flere velger å bli en del av fellesskapet. Vi trykker hverdagsøkonomien til medlemmer for alt som berører bolighverdagen gjennom hele livsløpet.

I 2025 vokste medlemsmassen videre, og medlemskapet oppleves som relevant og verdifullt.

Høydepunkter i 2025

6 344

Nye medlemmer

7 523

Antall eierskifter

2 182

Boliger utlyst med forkjøpsrett



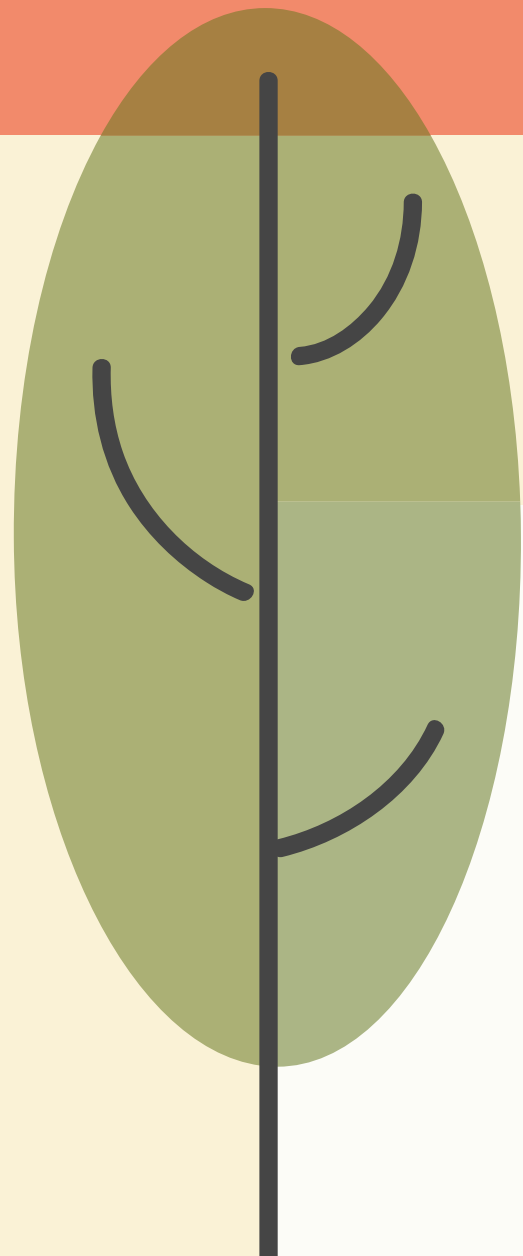
Høydepunkter i 2025

187

nye borettslag og sameier

6 073

nye enheter til forretningsførsel



Helhetlig leveranse

Styrekunden

For hele byggets livsløp

Usbl bistår styrer i både nye og etablerte borettslag og sameier. Noen står midt i realisering og overlevering av et nytt bygg, andre forvalter eiendommer med lang historie. Felles for dem alle er behovet for trygghet, oversikt og gode beslutningsgrunnlag.

Vi hjelper styrene med det de trenger i hverdagen, fra forvaltning, økonomisk og juridisk rådgivning til drift, vedlikehold og rehabilitering. Gjennom helhetlige tjenester og tett oppfølging bidrar vi til funksjonelle og trygge eiendommer, velfungerende nabolag og gode rammer for beboerne.

Usbl følger bygget gjennom hele livsløpet. Fra tidlig planlegging, utbygging, salg og innflytting, via daglig drift og langsiktig vedlikehold, til større rehabiliteringsprosjekter. Stadig flere styrer velger Usbl som sin samarbeidspartner, noe vi tar som en tydelig tillits-erklæring og et ansvar for å levere høy kvalitet over tid. Usbl skaper verdi i hele verdikjeden, og har evigheten som perspektiv.

Tjenester for styrer i borettslag og sameier

- Forretningsførsel
- Regnskap og rådgivning
- Vaktmester- og håndverkstjenester
- Advokattjenester
- Vedlikeholdsplan
- HMS
- Byggteknisk rådgivning
- Energirådgivning
- Rehabilitering
- Digitale løsninger via Bonabo appen (styreportal/min side)

Usbl leverer tjenester som dekker hele boligens og byggets livsløp. Boservice leverer drift, vedlikehold og håndverkstjenester til borettslag og sameier, og oppnådde i 2025 videre vekst. Regnskapsavdelingen leverer tjenester til over 2 100 boligselskaper, med stadig større vekt på rådgivning og effektiv drift.

Den digitale utviklingen fortsatte med høy aktivitet. Oppgraderte fagsystemer, videreutvikling av Usbl.no og Bonabo gir bedre kundeopplevelser og mer effektive tjenester.

05

Konsernledelsen

Konsernledelsen i Usbl

- 1 Therese Gramfält HR-direktør
- 2 Atle Thorsell Juridisk direktør
- 3 Marianne Myhrer Kristiansen Direktør kommunikasjon, merkevare og samfunn
- 4 Christian V. Dreyer Administrerende direktør
- 5 Thomas Dørum CFO
- 6 Ole Halvor Svenkerud Direktør for boligutvikling
- 7 Julija Molandsveen Direktør for digital utvikling og serviceleveranser
- 8 Frode Bovim Direktør Kunde og Marked



Konsernledelsen i Usbl



Født 1974

Administrerende direktør

Christian V. Dreyer

Christian har en akademisk bakgrunn innen økonomi og eiendomsmegling. Han har omfattende ledererfaring fra eiendomsbransjen i selskaper som Eie Eiendomsmegling, Eiendom Norge, Fredensborg og Heimstaden. I tillegg har Christian vært styreleder i Norges Eiendomsmeglerforbund og Huseiernes Landsforbund.

Sentrale verv: Nestleder i styret i NBBL og styreleder i Usbl Utbygging AS.



Født 1987

Direktør digital utvikling og serviceleveranser

Julija Molandsveen

Julija har en akademisk bakgrunn innen økonomi og finans, og har bred erfaring fra teknologi-, finans- og eiendomsbransjen. Hun har 15 års ledererfaring, med bred kompetanse knyttet til kommersiell utvikling, teknologi, transformasjon og operasjonell drift. I Usbl har hun ansvar for utleieforvaltning, eiendomsdrift, rehabilitering, regnskap og digital utvikling.

Sentrale verv: Styremedlem i BBL Pivotal, styremedlem i GK Gruppen, styremedlem i Amesto Accounthouse, styremedlem i Kravia Group.



Født 1977

Direktør Kunde og Marked

Frode Bovim

Frode har akademisk bakgrunn som rådgivende ingeniør bygg og økonomi- og lederutdanning fra BI. Han har erfaring med kommersiell utvikling av selskaper i bygg og eiendomsbransjen, i tillegg til strategisk utvikling og gjennomføring av eiendomsprosjekter. I Usbl har Frode ansvaret for Medlem og Forretningsførsel og kommersielle partnere knyttet til disse områdene, samt Salg og marked og Kundesenteret for hele organisasjonen.

Sentrale verv: Styreverv i privat utbyggingsprosjekt, samt erfaring fra tidligere styreoppdrag i driftsselskaper.



Født 1979

Direktør for boligutvikling

Ole Halvor Svenkerud

Ole har akademisk bakgrunn fra finans og jus, og bred erfaring innen eiendomsutvikling, finans og teknologi. Han har over 20 års ledererfaring som CEO, COO og CCO. I Usbl har Ole ansvaret for eiendomsutvikling, fra akkvisisjon til ferdigstillelse av eiendomsprosjekter.

Sentrale verv: Ole er styreleder eller styremedlem i alle Joint Venture selskaper som driver med eiendomsutvikling i Usbl, samt erfaring fra flere styrer innen bransjene eiendom og energi.

Konsernledelsen i Usbl



Født 1977

CFO

Thomas Dørum

Thomas har akademisk bakgrunn innen økonomi og finans, og bred arbeidserfaring fra teknologi-, finans- og eiendomsbransjen. Han har 24 års ledererfaring med bred kompetanse knyttet til økonomistyring, regnskap og teknologi. I Usbl har Thomas det overordnede finans- og økonomiansvaret som også innebærer ansvar for treasury og innkjøp.

Sentrale verv: Thomas er styreleder i Klare Finans og Klare Inkasso og har styreerfaring fra blant annet Usbl Utbygging, NBBL Fulltegningsforsikring, FF Boligsalg samt flere eiendomsselskaper og ideelle organisasjoner.



Født 1977

HR-direktør

Therese Gramfält

Therese har en akademisk bakgrunn innen HR, endringsledelse og arbeidsrett. Hun har omfattende erfaring fra ulike bransjer, som økonomi, teknologi, helse og arkitektur og design. Hun har 23 års ledererfaring, med bred erfaring og kompetanse knyttet til HR faget, særskilt innenfor kompetanseutvikling, endringsledelse og arbeidsrett.

Sentrale verv: Leder av Arbeidsmiljøutvalget i Usbl



Født 1974

Juridisk direktør

Atle Thorsell

Atle har 24 års erfaring som advokat. Erfaringen omfatter kommersiell rådgivning og tvisteløsning som forretningsadvokat, til rådgivning innenfor alle de sentrale fagfelt i Usbl og forvaltede lag. Han er leder av Advokatkontoret, som primært bistår våre forvaltede lag, og Usbl internt. I tillegg til det overordnede ansvaret for leveranser fra Advokatkontoret, har Atle ansvaret for Usbls internkontroll.

Sentrale verv: Styremedlem i Usbl Utbygging, samt styreerfaring fra andre konsernselskaper, i tillegg til en rekke tillitsverv i ideelle organisasjoner.



Født 1977

Direktør kommunikasjon, merkevare og samfunn

Marianne Myhrer Kristiansen

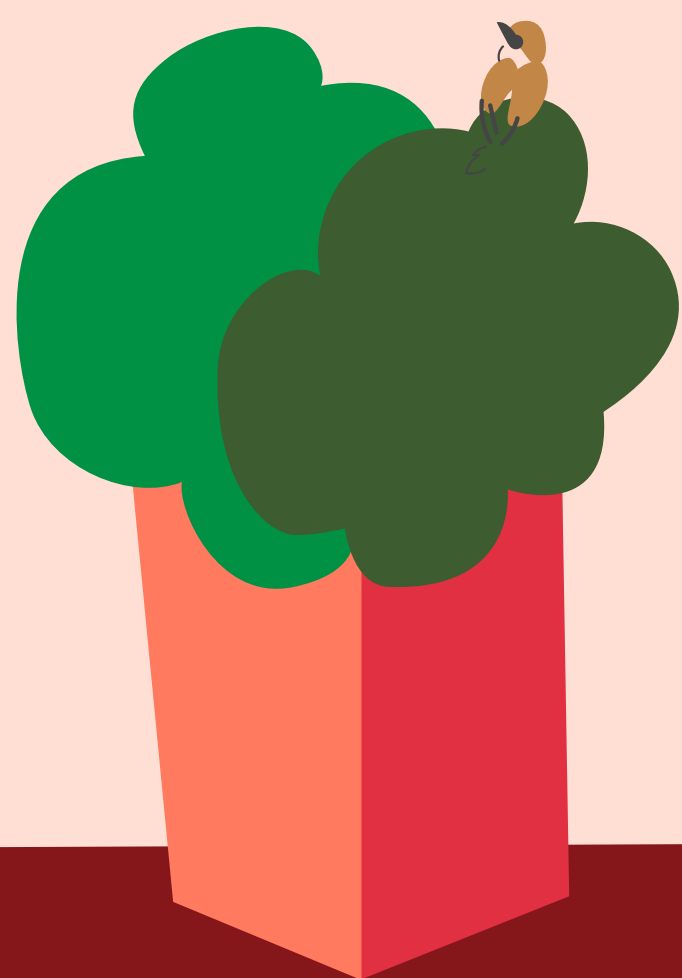
Marianne har ansvar for helhetlig kommunikasjon, markedsføring, merkevarestrategi og samfunnskontakt i Usbl. Hun har lang erfaring med strategisk kommunikasjon og merkevarebygging fra både kommersiell og ideell sektor, blant annet som CMCO i UNICEF Norge og Nordic Marketing Director i POWER.

Sentrale verv: Valgkomitémedlem for hovedstyret i Njård.

06

Styrets beretning

25



Forord fra styret

2025 har vært et år med krevende rammebetingelser i boligmarkedet, samtidig som Usbl har hatt fremgang innen flere av sine kjerneområder. Usbl er en medlemsorganisasjon som skaper verdier gjennom utvikling og forvaltning av boliger, samt gjennom levering av tjenester og fordeler til medlemmer og kunder. Selskapet tilbyr prosjekt- og byggeledelse, regnskap og økonomitjenester, teknisk og juridisk rådgivning samt vaktmester- og håndverkertjenester, hovedsakelig på Østlandet.

Til tross for markedsusikkerhet og fortsatt høye kostnader oppnådde Usbl et tilfredsstillende resultat i 2025. Styret vurderer at konsernet har en god finansiell posisjon og et solid grunnlag for videre utvikling.

I løpet av året har det vært endringer i konsernledelsen. Vera Houck sluttet som direktør for boligutvikling, og Ole Halvor Svenkerud har overtatt denne rollen. Inger Marie Aasen gikk av med pensjon, etterfulgt av Therese Gramfält som ny HR-direktør. Atle Thorsell har tiltrådt ledergruppen som juridisk direktør. Marianne Myhrer Kristiansen er ansatt i en nyopprettet stilling som direktør for kommunikasjon, merkevare og samfunn. Styret takker de som har fratrådt for deres flotte bidrag, og ser frem til videre utvikling og vekst med dagens konsernledelse.

Styrets ansvar og virksomhetens formål

Styret har i 2025 hatt det overordnede ansvaret for forvaltningen av Usbl i tråd med virksomhetens vedtekter, formål og gjeldende regelverk. Arbeidet har vært rettet mot å sikre en forsvarlig

organisering, god økonomistyring og en langsiktig utvikling av Usbl som medlemsorganisasjon og aktør i samfunnet.

Usbl er et boligbyggelag med et tydelig samfunnsoppdrag. Virksomheten skal utvikle, bygge og forvalte gode og trygge boliger, samt levere tjenester som skaper verdi for medlemmene og de borettslagene og sameiene som forvaltes.

Markedssituasjonen og rammebetingelser

2025 har vært preget av fortsatt usikkerhet i boligmarkedet. Høye byggekostnader, lav byggeaktivitet og et vedvarende høyt rentenivå har påvirket både etterspørsel og rammevilkår for boligbygging. Det har vært geografiske forskjeller, med begrenset tilbud i pressområder.

Styret vurderer at disse rammevilkårene har stilt økte krav til prioriteringer, risikostyring og økonomisk disiplin. Usbl har tilpasset virksomheten til markedssituasjonen, og lagt vekt på å ivareta organisasjonens langsiktige rolle i boligmarkedet.

Til tross for markedsusikkerhet og fortsatt høye kostnader oppnådde Usbl et tilfredsstillende resultat i 2025. Styret vurderer at konsernet har en god finansiell posisjon og et solid grunnlag for videre utvikling.



Styrets vurdering av virksomheten i 2025

Styret vurderer at Usbl samlet sett har hatt en stabil og forsvarlig drift i 2025. Virksomheten har opprettholdt aktivitet innen boligbygging, akkvisisjon og forvaltning i et krevende marked, samtidig som medlemstilbudet og tjenesteleveransene er videreutviklet.

Usbl har investert i boligprosjekter og tomter med et langsiktig perspektiv. Styret vurderer at dette styrker organisasjonens evne til å møte fremtidig boligbehov og ivareta medlemmenes interesser.

Forvaltningen av borettslag og sameier har vært et sentralt område. Styret ser økt etterspørsel etter helhetlige tjenester, og vurderer at Usbls brede kompetanse og tjenestetilbud gir stabile og trygge rammer for styrene og beboerne.

Økonomisk utvikling og finansiell stilling

Årsregnskapet for 2025 viser et tilfredsstillende resultat i lys av markedsforholdene. Styret vurderer den økonomiske utviklingen som solid, med god kostnadskontroll og robust drift i konsernets kjerneområder.

Likviditeten vurderes som god, og soliditeten anses tilfredsstillende. Usbl har hatt en bevisst tilnærming til finansiering, investeringer og kapitalbinding. Styret mener den finansielle stillingen gir et godt grunnlag for videre drift og utvikling.

Årsregnskapet

Resultatregnskapet for konsern

Totale driftsinntekter var 841,7 millioner kroner i 2025, en reduksjon fra 923,6 millioner kroner i 2024. Inntekter fra heleide boligprosjekter gikk ned med 108,8 millioner kroner til 201,9 millioner kroner. Kjerneområdene forretningsførsel, utleie, boservice samt boligomsetning bidro til å øke inntektene.

Driftskostnadene var 828,6 millioner kroner for året, en reduksjon på 84,9 millioner kroner fra året før. Kostnader fra boligprosjekter ble redusert med 115,2 millioner kroner til 232,6 millioner kroner. Personalkostnadene økte med 15,7 millioner kroner som følge av flere ansatte og generell lønnsøkning. Kostnadskontroll i Usbl-konsernet vurderes som god.

Driftsresultatet ble 13,1 millioner kroner, en forbedring på 3,0 millioner kroner fra 2024, som viser at konsernet har en stabil underliggende drift. Resultat før skatt for konsernet viste 75,8 millioner kroner i 2025, mot 29,9 millioner kroner året før. Dette skyldes i hovedsak økt avkastning fra finansplasseringer.

Konsernets balanse

Ved utgangen av 2025 var konsernets totale eiendeler på 5,2 milliarder kroner, en økning på 0,4 milliarder kroner fra året før. Finansinvesteringene økte med 258,9 millioner kroner og bokførte boligutviklingsprosjekter økte med 169,6 millioner kroner.

Langsiktig gjeld økte med 111,1 millioner kroner, hovedsakelig som følge av høyere finansieringsbehov for nye boligutviklingsprosjekter. Kortsiktig gjeld økte med 228,0 millioner kroner, hovedsakelig som følge av økte innskudd fra forvaltede boligselskaper. Den totale gjelden økte dermed med 0,3 milliarder kroner til 3,9 milliarder kroner ved utgangen av året.

Med årets disponeringer økte egenkapitalen i konsernet til 1,3 milliarder kroner ved årets slutt. Dette gir en egenkapitalandel på 25,5 %, ned fra 26,2 % i 2024. Ekstern verdivurdering viser merverdier i eiendom på om lag 1,6 milliarder kroner ved utgangen av 2025. Verdijustert egenkapital økte dermed til 3,0 milliarder kroner, og egenkapitalandel målt mot verdijusterte eiendeler var 43,3 %.

Resultatregnskapet for morselskap

Boligbyggelaget Usbl hadde driftsinntekter på 627,6 millioner kroner som er 21,8 millioner kroner høyere enn i 2024 knyttet til kjerneområdene som blant annet forretningsførsel og øvrig eiendomsforvaltning.

Økt aktivitet og lønnsomhet i forvaltningen bidro sterkt til at driftsresultat økte med 6,6 millioner kroner til 25,3 millioner kroner. God avkastning fra finansplasseringer bidro til at resultat før skatt økte og endte på 95,6 millioner kroner, mens resultat etter skatt endte på 86,2 millioner kroner.

Driftsinntekter

1 000 000 000

750 000 000

500 000 000

250 000 000

0

2021

2022

2023

2024

2025

Driftsresultat

13,1 mill.

↑ 3,0 millioner fra 2024



Foto: Kimm Saatvedt

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat (avrundet til hele tusen kroner)

Overføres til bomiljøfond	3 800 000 kroner
Overføres til annen egenkapital	82 394 000 kroner

Balanseregnskap for morselskap

Boligbyggelaget Usbl hadde ved utgangen av 2025 eiendeler på 4,6 milliarder kroner som var en økning på 0,2 milliarder kroner fra 2024, som i hovedsak skyldes økt finansinvesteringer.

Med årets disponeringer endte egenkapitalen på 1,1 milliarder kroner ved utgangen av 2025, som tilsvarer en egenkapitalandel på 23,8 % mot 22,7 % i 2024.

Kontantstrømmer og likviditet

Usbl-konsernet foretok relativt store investeringer i boligutviklingsprosjekter i 2025 som medførte negative kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter på 239,8 millioner kroner. Det ble negative kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter som i hovedsak skyldes investeringer i kortsiktige finansplasseringer. Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter ble positiv på bakgrunn av opptrekk av lån og innbetalinger fra forvaltede selskaper. Morselskapet har hatt tilsvarende negative kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter, og fra investeringsaktiviteter, mens kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter har vært positive.

Den finansielle situasjonen for Usbl er god både i forhold til likviditet og soliditet. Administrasjonen har et godt forhold til bankforbindelsene og den finansielle løfteevnen anses som god i tiden framover.

Finansiell risiko

Forvaltede borettslag og sameier har sine innskudd i Usbl gjennom kontosystem til konkurransedyktige betingelser. Totale innskudd fra forvaltede boligselskap var ved utgangen av 2025 på 2,4 milliarder kroner, og er sikret gjennom bankgaranti fra DNB. Innskuddene sammen med Usbls egen overskuddslikviditet plasseres i henhold til egen plasseringsinstruks. Instruksen setter grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivklasser, samt rente-, kreditt- og valutarisiko.

Plasseringsinstruksen revideres årlig og tilpasses Usbls totale risiko. Det plasseres hovedsakelig i likvide fond, norske og globale, som gir en god spredning av risiko. Rente- og kredittisiko vurderes som lav og det er for tiden minimal valutarisiko i porteføljen. Usbls policy for finansielle plasseringer er å investere i selskaper som overholder menneskerettigheter og arbeidstakers rettigheter, og som driver en miljømessig bærekraftig virksomhet.

Usbls egne likvide midler utgjorde 325,6 millioner kroner inkludert ubenyttet kassekreditt på 50,0 millioner kroner ved utgangen av 2025. Likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

Usbl konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse. Gjeldende interne retningslinjer tilsier at minimum 50 % av langsiktig gjeld skal ha fast rente.

Annen risiko

Usbl har vesentlig risiko tilknyttet bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til salgspriser og byggekostnader, samt fremdrift i reguleringsplaner og rammetillatelser.

Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men som oftest settes byggestart når 50 % av boligene er solgt.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og selskapets ledelse som dekker morselskapet og øvrige selskap i konsernet, der eierinteressene er 50 % eller mer. Forsikringen dekker juridisk bistand og eventuelle økonomiske krav.

Fortsatt drift

Uroligheter og konflikter i utlandet har sammen med usikkerhet i boligmarkedet hatt innvirkning på årsregnskapet for 2025. Usbl har likevel en solid finansiell stilling totalt sett, og derfor er fortsatt drift lagt til grunn for avleggelse av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31. desember 2025.

Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen som anses å ha betydning for vurderingen av selskapets stilling.

Med sterkt engasjement og klare mål, er vi godt rustet for å møte fremtidens utfordringer og vil skape positive ringvirkninger for våre medlemmer og samfunnet rundt oss.

Bærekraft i praksis

Bærekraft er mer enn klima og miljø, det handler om mennesker, fellesskap og levende nabolag. Usbl er en pådriver for å skape bærekraftige boliger og levende nærmiljøer, og i 2025 tok vi nye, tydelige steg i arbeidet. Som en av landets største boligaktører bruker vi vår posisjon til å skape løsninger som både styrker miljøet, fellesskapet og verdiene for våre medlemmer og kunder.

Årets Spirer

I 2025 lanserte vi bærekraftsprisen Årets Spire, en pris som løfter frem borettslag og sameier som går foran og skaper grønne, inkluderende og fremtidsrettede nærmiljøer.

Engasjementet var stort, med 25 nominasjoner fra hele Østlandet. Prosjektene viste et rikt mangfold av løsninger, fra gjenbruk og grønne uteområder til sosiale møteplasser som styrker samhold og trivsel.

Fire verdige vinnere ble kåret og deler premiepotten. Deres innsats viser hvordan lokalt initiativ, kreativitet, dugnadsånd og samarbeid kan skape betydelig og varig effekt.

Årets Spire er et tydelig bevis på bærekraft i praksis, og vi håper prisen inspirerer til enda flere nominasjoner i årene som kommer.

Bomiljøfondet

Søknader til Bomiljøfondet holder seg stabilt høyt, og i 2025 mottok vi hele 222 søknader. Totalt delte vi ut 4,6 millioner kroner til tiltak som styrker både miljø og bomiljø i våre forvaltede borettslag og sameier. Det var stor bredde og variasjon i tiltakene vi støttet gjennom bomiljøfondet.

Det var stor bredde i prosjektene som fikk støtte, men alle hadde en fellesnevner: et sterkt lokalt engasjement for å utvikle gode fellesløsninger.

Blant årets tiltak finner vi installasjon av vannmålere i hver enkelt leilighet i Åsenenga BRL i Lillestrøm, etablering av låsbar sykkel-parkering under tak hos Badebakken BRL og en ny og moderne lekeplass ved Brennakkollen Vel i Nittedal.

Fremskritt i vår bærekraftstrategi 2023–2032

I 2025 integrerte vi miljømål og sosiale tiltak i hele virksomheten. Vi innførte klimagassbudsjettering og energikartlegging i bygge- og forvaltningsprosesser, for å oppnå lavere klimaavtrykk og høyere energieffektivitet. Dette innebærer systematisk oppfølging av energi- og klimadata, og miljøkrav er nå en fast del av innkjøp og kontrakter både for nybygg og eksisterende bygg.

Usbl jobber for inkluderende og trygge bomiljøer gjennom nye boformer og løsninger. Gjennom samarbeidet med Stiftelsen BUA etableres delingsstasjoner i borettslag og sameier, slik at beboere i nærmiljøet enkelt kan låne sports- og fritidsutstyr. Dette gir flere muligheter til å være fysisk aktiv, oppfordrer til kontakt mellom naboer og gjør det enklere å bidra til et mer miljøvennlig samfunn.

Ved å tilby utstyr til utlån reduseres behovet for privat eie, og ressursene utnyttes mer effektivt. BUA-modellen er derfor et viktig grep for å skape sosiale møteplasser, styrke fellesskapet blant beboerne og ivareta både økonomisk og miljømessig bærekraft.

Gjennom vårt sponsorat med SOS Barnebyer har Usbl vært med på å gi gatebarn i Afrika et trygt hjem gjennom prosjektet «Gi gatebarna et hjem». Barn som tidligere levde på gaten har nå fått tilgang til fast bolig, skolegang og omsorg. Vårt engasjement gir reelle endringer i hverdagen til barn som ellers ville vært uten støtte og trygghet, og setter et tydelig spor i arbeidet for sosial bærekraft, også utenfor Norges grenser.

Veien videre – fokusområder for 2026

Bærekraft er og vil alltid være en kjerneverdi i Usbl. Med sterkt engasjement og klare mål, er vi godt rustet for å møte fremtidens utfordringer og vil skape positive ringvirkninger for våre medlemmer og samfunnet rundt oss.

Fremover vil arbeidet videreføres med enda tydelige målsettinger og indikatorer på klima, energi og sosial effekt, tett rapportering, samt økt involvering av medlemmer, kunder og samarbeidspartnere for å skape varige, bærekraftige bomiljøer.

Governance (åpenhetsloven)

Selskapets virksomhet er omfattet av åpenhetsloven. Vi har i 2025 gjennomført aktsomhetsvurderinger knyttet til risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet, leverandørkjede og forretningspartnere. Vi har herunder utarbeidet standardisert innkjøpsrutine for å sikre etterlevelse ved kontraktsinngåelse med våre samarbeidspartnere.

VÅR LANGSIKTIGE BÆREKRAFTSTRATEGI

1. Begrense klimagassutslipp og tilpasse oss til klimaendringene
2. Være pådriver for omstilling hos kundene
3. Fremme sosial bærekraft
4. Være en aktiv aktør i bransjesamarbeid

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for Usbl

1. Innledning

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven») trådte i kraft 1. juli 2022. Boligbyggelaget Usbl («Usbl») med tilhørende datterselskaper er omfattet av lovens virkeområde, jf. Åpenhetsloven §§ 2 og 3.

Åpenhetsloven § 4 pålegger Usbl å utføre aktsomhetsvurderinger med formål om å identifisere faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, se § 4 bokstav a-f. Etter lovens § 5 skal resultatene fra aktsomhetsvurderingene offentliggjøres gjennom en årlig redegjørelse.

Dette dokumentet inneholder en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene Usbl har utført i perioden fra 1. januar 2025 til 31. desember 2025. Formålet med redegjørelsen er å gi allmennheten innsikt i nøkkelfunnene fra aktsomhetsvurderingene, og hvilke tiltak Usbl har iverksatt.

Redegjørelsen er strukturert som følger: Punkt 2 inneholder en beskrivelse av Usbls organisering, ansvarsfordeling under Åpenhetsloven, samt selskapets retningslinjer og prosedyrer for håndtering og oppfølging av Åpenhetsloven. Resultatene fra aktsomhetsvurderingene Usbl har utført beskrives under punkt 3.

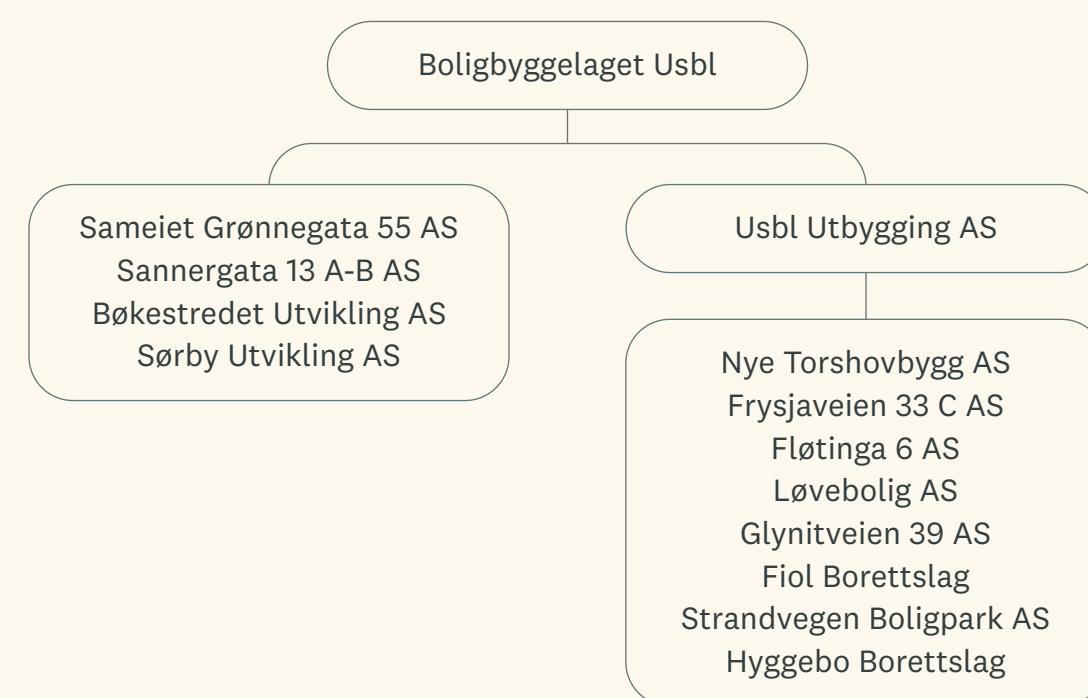
Avslutningsvis følger en redegjørelse for tiltak Usbl har iverksatt for å følge opp resultatene fra aktsomhetsvurderingene.

Tidligere årsberetninger kan leses på [Usbl sine nettsider](#). Vår redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for 2024 er tilgjengelig [her](#).

2. Oversikt over organisering, ansvarsområder og retningslinjer for oppfølging av Åpenhetsloven

2.1. Organisering av virksomheten til Usbl

Virksomheten til Usbl er organisert på følgende måte:



Samtlige av selskapene i matrisen er hjemmehørende i Norge og omfattet av virkeområdet til Åpenhetsloven, jf. lovens § 2. Usbl har også eierandeler i enkelte andre selskaper.

2.2. Om driftsområdet til Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Morselskapet har i dag om lag 125 000 medlemmer og forvalter om lag 2 100 borettslag, sameier og øvrige boligselskap over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer blant annet i Oslo, Drammen, Hamar, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Horten, Sandefjord og Ski. En oppdatert oversikt er tilgjengelig på våre nettsider.

2.3. Ansvarsområder og fordeling av oppgaver

Hovedansvaret for oppfølging og etterlevelse av Åpenhetsloven er plassert hos administrasjonen i Usbl-konsernet.

Administrerende direktør i Usbl har det overordnede ansvaret for å følge opp Usbls etterlevelse av Åpenhetsloven, herunder gjennomføringen og publiseringer av aktsomhetsvurderinger etter lovens §§ 4 og 5. De mer spesifikke ansvarsområdene som ligger under Åpenhetsloven, er fordelt på ulike stabsfunksjoner.

Den overordnede ansvarsfordelingen i administrasjonen i Usbl kan oppsummeres slik:

Plikt til å utføre aktsomhetsvurderinger

Forankre ansvarlighet i virksomhetens retningslinjer	Styret
Kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser	Adm.dir. og ledergruppen
Iverksette egnede tiltak for å stanse og forebygge negative konsekvenser	Adm.dir. og ledergruppen

Plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderinger

Gi en generell beskrivelse av virksomhetens organisering og driftsområde	Juridisk dir. og ledergruppen
Opplyse om faktiske negative konsekvenser og risiko for konsekvenser	Juridisk dir. og ledergruppen
Opplyse om tiltak bedriften har iverksatt	Juridisk dir. og ledergruppen

Sikre rett til informasjon - Informasjonsplikten

Enhver har rett til å stille Usbl spørsmål om punktene over	Juridisk dir. og ledergruppen
Svar skal gis innen rimelig tid, og skal besvare spørsmålet	Juridisk dir. og ledergruppen

2.4. Styrevedtak og retningslinjer, forankring av ansvarlighet og etterlevelse av Åpenhetsloven

Styret i Usbl har vedtatt plan for videre arbeid med internkontroll og håndtering av Åpenhetsloven. Dette innebærer bevisstgjøring rundt menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som er forankret i våre etiske retningslinjer.

Aktsomhetsvurderingene er utført i henhold til retningslinjen for ansvarlighet. Bolig- og prosjektutvikling er identifisert som det virksomhetsområdet i Usbl med størst sannsynlighet for negative konsekvenser og tilhørende risiko. Det er iverksatt tiltak og rutinemessig oppfølging i operative avdelinger og ledergrupper. Et viktig tiltak har vært å innlemme etterlevelse av Åpenhetsloven som en integrert del av den interne kvalitetshåndboken, og spørreskjema med selvrapportering fra sentrale leverandører. Leder for styring, risiko og etterlevelse har det operative ansvaret for Usbl-konsernets internkontroll som inkluderer etterlevelse av Åpenhetsloven.

Konsernets tverrfaglige innsats knyttet til bærekraft koordineres av ledergruppen, inkludert eventuelle spørsmål fra allmennheten for utarbeidelse av svar. Det er rapportering i utvidet ledergruppe om bærekraft på tvers av forretningsområder inkludert vurdering av gjennomførte tiltak og deres faktiske eller mulige konsekvenser for virksomheten.

3. Resultater fra aktsomhetsvurderinger utført i 2025

3.1. Kartlegging av leverandørkjede

I 2025 gjennomførte Usbl risikobaserte aktsomhetsvurderinger av egen virksomhet bygget på vesentlighet, og leverandørkjede i tråd

med Åpenhetsloven og OECDs aktsomhetsmodell. Leverandørbildet ble gjennomgått på nytt, og vurdert etter vesentlighet basert på bransje, omsetning, opprinnelsessted og iboende risiko. Entreprenør-tjenester, tekniske fag og enkelte IT-leverandører ble prioritert for nærmere oppfølging.

Entreprenører innen boligbygging og rehabilitering utgjør den mest vesentlige risikogruppen, særlig knyttet til arbeidsavtaler, HMS-rutiner og styring av underleverandørledd. Med unntak av enkelte utenlandske IT-leverandører ble det identifisert at Usbl i hovedsak har leverandører med forretningsadresse i Norge.

Usbl har gått i proaktiv dialog med sentrale samarbeidende entreprenører og stilt krav til deres innretning til og arbeid med Åpenhetsloven. Blant kravene var konkrete tiltak for å forebygge og avdekke brudd på menneskerettighetene og anstendige arbeidsforhold, og kravene var ikke avgrenset til entreprenørens egen virksomhet, men underleverandører og eventuelle øvrige aktører i leverandørkjeden.

4. Tiltak for identifiserte risikoer

4.1. Hovedfunn – risikovurdering av egen virksomhet

Usbl bedriver sin virksomhet i Norge, og aktivitetstypene som er omfattet av Usbls virksomhet er omfattet av allmenngjort tariff-avtale i Norge. Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Ved rekruttering er kjønnsbalanse en av flere faktorer som vurderes. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet eller nedsatt funksjonsevne.

Usbl utfører rutinemessige stikkprøver og kontroller av arbeids-takeres arbeidsforhold, arbeidsavtaler, sikkerheten på byggeplasser og bruken av etablerte HMS-rutiner. Usbl avdekket ingen brudd på menneskerettighetene eller risikoer for uanstendige arbeidsforhold i disse undersøkelsene i 2025.

4.2. Hovedfunn – risikovurdering av leverandørkjede

Ved utgangen av 2025 har ikke Usbl informasjon om brudd på menneskerettighetene og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden. Det er heller ikke mottatt forespørsler til Åpenhetsloven etter § 6, som omhandler publikums rett til informasjon.

Usbl har i 2025 følgelig ikke hatt behov for å iverksette tiltak for gjenoppretting eller erstatning overfor berørte rettighetshavere, da aktsomhetsvurderingene ikke avdekket faktiske brudd. Prosedyrer for kommunikasjon med berørte interessenter og for gjenoppretting er likevel etablert.

4.3. Iverksette tiltak

I løpet av 2025 har Usbl videreutviklet sitt arbeid med ansvarlig for-retningspraksis ved å forsterke styring, rutiner og kontroll knyttet til Åpenhetsloven. Loven er integrert i retningslinjer for innkjøp, etiske retningslinjer er oppdatert, og det er etablert en ny funksjon for styring, risiko og etterlevelse for å sikre en mer systematisk og helhetlig oppfølging i hele organisasjonen. Ledere har fått opplæring i praktisk gjennomføring ved anskaffelser, og digitalt verktøy er tatt i bruk for å styrke dokumentasjon, risikovurdering og oppfølging av leverandører.

Tiltakene omfatter også forbedringer i sentrale virksomhets-områder, blant annet gjennom tydeligere krav til dokumentasjon

i leverandørkjeden, vurdering av geografiske risikofaktorer og mer strukturert dialog om ansvarlighet i samarbeidsprosesser. Innen IT er leverandørkjedene gjennomgått og redusert lagring av data til utenfor EU/EØS til et minimum.

Usbl følger opp arbeidet gjennom etablerte handlingsplaner, internkontroller og revisjoner som behandles av administrerende direktør og ledergruppen. Vurderingene for 2025 indikerer at risiko håndteres på en systematisk måte, med noen begrensninger knyttet til dokumentasjon fra enkelte små leverandører. Dette anses som håndterbart gjennom videre oppfølging, kontroll og dialog. Samlet sett forventes tiltakene å bidra til en fortsatt styrking av ansvarlig forretningspraksis, bedre dokumentasjon og økt bevissthet i hele verdikjeden.

For spørsmål om redegjørelsen kan vi kontaktes på aapenhetsloven@usbl.no.

Ansatte, arbeidsmiljø og sykefravær

Usbl er en trygg og inkluderende arbeidsplass med et mangfold av kompetanse, erfaring og mennesker. I 2025 fortsatte vi å styrke læring og utvikling, samtidig som vi fulgte sykefraværet tett og jobbet målrettet for et godt arbeidsmiljø. Likestilling og mangfold står sentralt i vår kultur, og vi arbeider systematisk for å sikre like muligheter for alle ansatte.

Ved utgangen av 2025 hadde Usbl totalt 371 ansatte (356 årsverk). Våre fagmiljøer er mangfoldige, med bred kompetanse og en god aldersspredning fra 16-69 år, med gjennomsnittsalder på 46 år. Vi har ansatt studenter og skoleelever i noen deltidsstillinger og mange jobber helt til pensjonsgrensen.

Vi er en lærende organisasjon der utvikling, samarbeid og mestring står sentralt. Interne karrieremuligheter er en viktig del av kulturen. I 2025 byttet flere ansatte stilling internt.

Sykefraværet i 2025 var 4,3 %, hvorav 3 % var langtidsfravær over 16 dager. Sykefraværet blant kvinner og menn var på henholdsvis på 5,6 % og 3 %. Vi følger utviklingen tett og jobber systematisk med forebygging, støtte og et inkluderende arbeidsmiljø.

Kompetanseutvikling

Usbl er en kompetansebedrift der læring og utvikling er sentrale drivkrefter. Vi måler medarbeidertilfredsheten kvartalsvis, og der fremkommer det tydelig at læring, utvikling og det å skape resultater

er sentrale kilder til trivsel og mestring. Ved å legge til rette for kompetanseutvikling oppnår Usbl økt produktivitet og kvalitet og vi er bedre rustet til å skape nye løsninger og å tilpasse oss markedet.

Likestilling og mangfold

Usbl følger likestillingsloven og arbeider aktivt for et inkluderende og rettferdig arbeidsliv. Vi ser mangfold som en styrke og jobber kontinuerlig for å sikre balanse, like muligheter og et arbeidsmiljø som speiler befolkningen vi er en del av.

Vi tilstreber likestilling og kjønnsbalanse ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser og jobber for å hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Statistikk likestilling og mangfold

Fordeling kvinner og menn i ulike stillingsgrupper

	Totalt antall	%-andel kvinner	%-andel menn
Totalt antall ansatte	371	52%	48 %
Usbls styre	10	50 %	50 %
Usbl ledergruppe	8	37,5 %	62,5 %
Ledere og ansatte i uavhengige stillinger	157	36%	64%
Øvrige ansatte	214	56%	35%

Fordeling kvinner og menn stillingsbytter

	Totalt antall	Kvinner	Menn
Interne stillingsbytter	16	10	6
Antall midlertidig ansatte	10	4	6
Antall deltidsansatte	17	9	8
Antall i foreldrepermisjon	23	12	11
Snitt uker i foreldrepermisjon	12	14	9

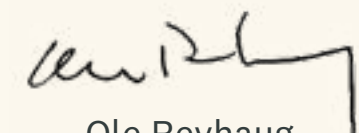
Kvinner i Usbl tjener i snitt 87 % av det menn tjener. Dette inkluderer ikke eventuelle bonuser og overtidsbetaling.

I ledende og uavhengige stillinger tjener kvinner i snitt 87 % av det menn tjener, mens blant øvrige ansatte tjener kvinner 102 % av det menn tjener.

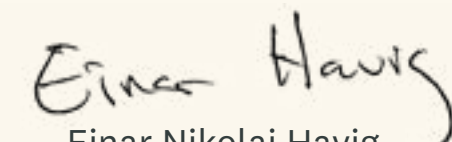
Styrets beretning

Oslo,
den 26. mars 2026

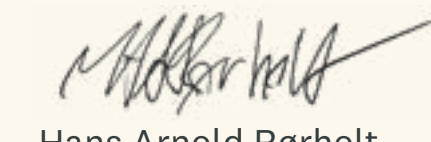



Ole Revhaug
Styreleder

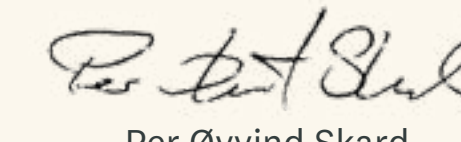



Einar Nikolai Havig
Styremedlem




Hans Arnold Rørholt
Styremedlem

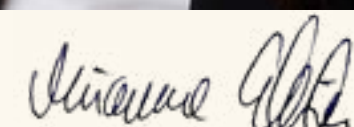



Per Øyvind Skard
Nestleder





Lilly Røv
Styremedlem

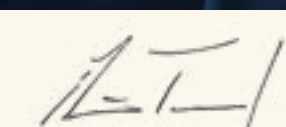



Marianne Ellila
Styremedlem





Maren Hofstad Dahl
Styremedlem

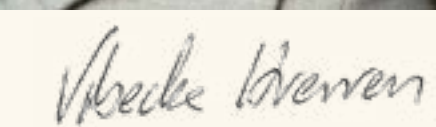



Marius Tunstad
Styremedlem





Liv B. Hansten
Styremedlem




Vibecke Hverven
Styremedlem



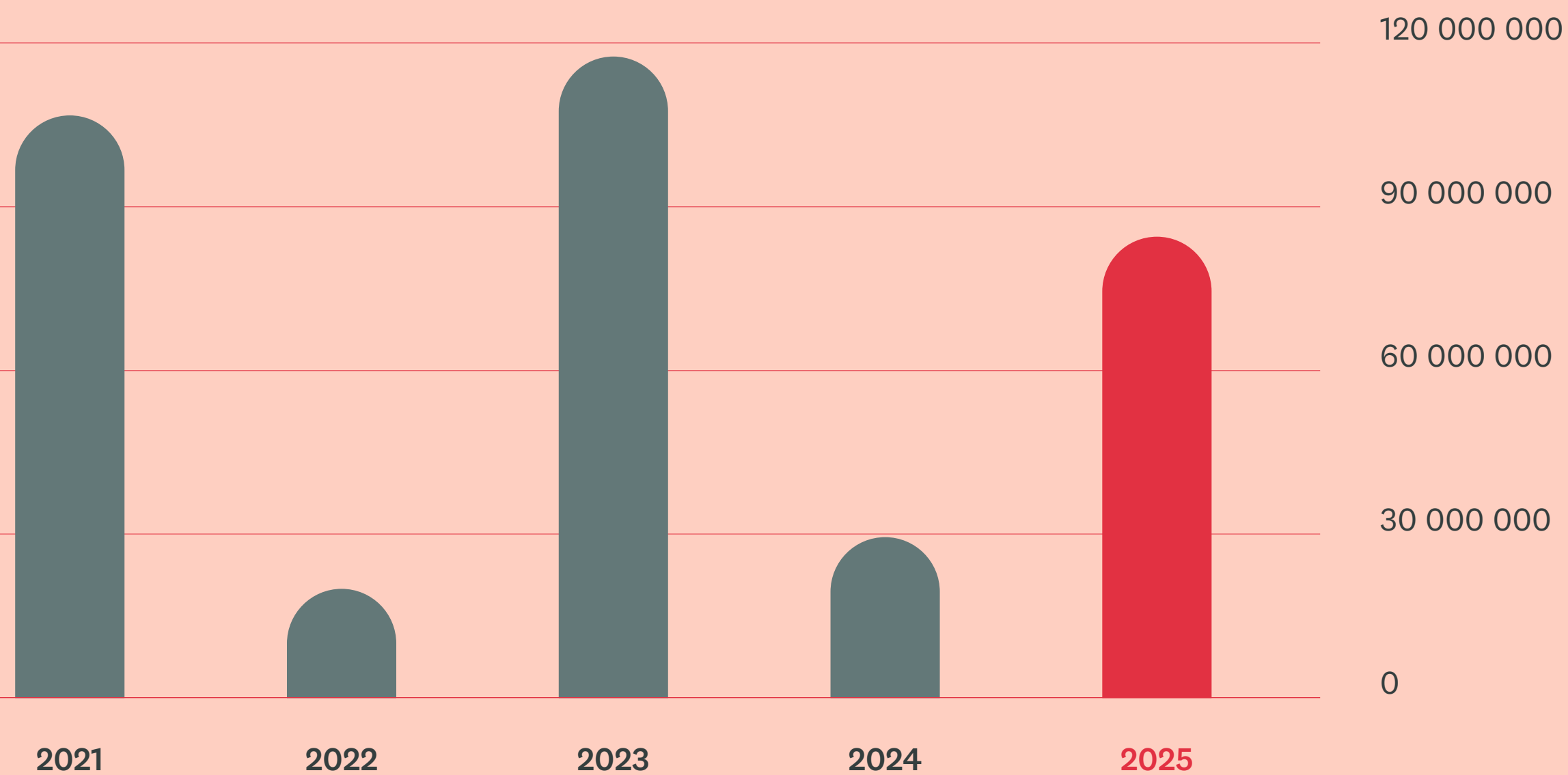

Christian V. Dreyer
Adm. dir.

07

Årsregnskap

Resultatregnskap for Boligbyggelaget Usbl

Resultat før skatt



(tall i hele tusen)

	NOTE	Usbl morselskap		Usbl konsern	
		2025	2024	2025	2024
Driftsinntekter					
Driftsinntekter		627 589	605 833	841 670	923 562
Sum driftsinntekter	1,2	627 589	605 833	841 670	923 562
Driftskostnader					
Varekjøp for videresalg		13 662	10 432	13 662	10 432
Kostnader i prosjekter	1	25 691	32 186	232 597	347 822
Personalkostnader	3	357 158	341 415	357 158	341 415
Avskrivninger og nedskrivninger	4	18 692	22 443	19 499	24 627
Øvrige driftskostnader	3	187 056	180 633	205 669	189 208
Sum driftskostnader		602 259	587 110	828 586	913 504
Resultat før finans		25 331	18 723	13 084	10 058
Finansposter					
Øvrige finansinntekter	5	215 254	177 171	202 176	167 356
Resultat fra tilknyttede selskap	6	11 822	13 262	13 790	13 358
Sum finansinntekter		227 075	190 433	215 966	180 714
Finanskostnader	5	156 792	154 294	153 274	160 879
Sum finanskostnader		156 792	154 294	153 274	160 879
Netto finansposter		70 283	36 138	62 692	19 835
Resultat før skattekostnad		95 614	54 861	75 775	29 893
Skattekostnad	7	9 420	-1 976	6 880	-14 479
Årets resultat		86 194	56 837	68 895	44 372
Overføringer og disponeringer	8	86 194	56 837	68 895	44 372

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl



6 344

Nye medlemmer

(tall i hele tusen)

Eiendeler	NOTE	Usbl morselskap		Usbl konsern	
		2025	2024	2025	2024
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	7	38 545	34 789	46 142	41 987
Ervervet kundemasse		4 404	5 505	4 404	5 505
Sum immaterielle eiendeler		42 949	40 295	50 546	47 492
Varige driftsmidler					
Biler, kontorlokaler, inventar og utstyr		47 073	53 003	59 932	66 456
Tomter		96 799	96 799	97 379	97 379
Annen eiendom		850 276	862 579	1 049 788	1 059 796
Sum varige driftsmidler	4	994 148	1 012 382	1 207 099	1 223 631
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskap	6	464 776	430 052	-	-
Investering i øvrige aksjer og andeler	6	115 793	133 288	346 146	302 635
Langsiktig utlån og fordringer	10	81 010	14 436	30 338	25 494
Sum finansielle anleggsmidler		661 579	577 776	376 485	328 129
Sum anleggsmidler		1 698 676	1 630 453	1 634 130	1 599 252
Omløpsmidler					
Utviklingsprosjekter og leiligheter	9	174 367	177 164	967 330	797 748
Kundefordringer		35 835	24 698	35 526	27 574
Fordring på konsernselskap	10	80 585	227 491	-	-
Andre kortsiktige fordringer		20 937	15 993	24 684	51 429
Kortsiktige finansinvesteringer		2 100 520	1 841 575	2 100 520	1 841 575
Kontanter og bankinnskudd	5	456 121	498 776	462 791	501 950
Sum omløpsmidler		2 868 365	2 785 698	3 590 850	3 220 275
Sum eiendeler		4 567 040	4 416 151	5 224 980	4 819 528

Balanseregnskap for Boligbyggelaget Usbl



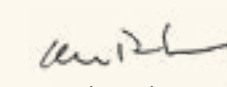
371

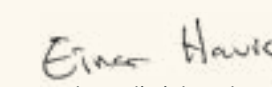
Ansatte


(tall i hele tusen)

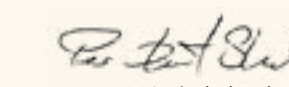
Egenkapital og gjeld	NOTE	Usbl morselskap		Usbl konsern	
		2025	2024	2025	2024
Innskutt egenkapital					
Andelskapital		47 135	45 160	47 135	45 160
Sum innskutt egenkapital		47 135	45 160	47 135	45 160
Opptjent egenkapital					
Bomiljøfond		6 689	7 444	6 689	7 444
Annen egenkapital		1 031 845	949 451	1 276 960	1 211 864
Sum opptjent egenkapital		1 038 534	956 896	1 283 649	1 219 309
Sum egenkapital	8	1 085 669	1 002 056	1 330 784	1 264 469
Gjeld					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser	3	20 220	28 448	20 220	28 448
Utsatt skatt	7	-	74	-	3 334
Rentebærende gjeld	11	954 900	937 550	1 286 734	1 164 058
Sum langsiktig gjeld		975 120	966 072	1 306 954	1 195 840
Kortsiktig gjeld					
Byggelån		-	-	40 787	-
Leverandørgjeld		41 771	24 141	56 966	32 943
Betalbare skatter	7	12 000	10 000	12 002	10 017
Skyldige offentlige avgifter		26 040	26 939	26 185	27 049
Gjeld til forvaltede selskap	12	2 359 635	2 209 089	2 359 635	2 209 089
Gjeld til selskap i samme konsern	13	-	106 462	-	-
Annen kortsiktig gjeld	13	66 805	71 392	91 669	80 120
Sum kortsiktig gjeld		2 506 251	2 448 022	2 587 244	2 359 218
Sum gjeld		3 481 371	3 414 095	3 894 198	3 555 059
Sum egenkapital og gjeld		4 567 040	4 416 151	5 224 980	4 819 528


Oslo, den 26. mars 2026


Ole Revhaug
Styreleder

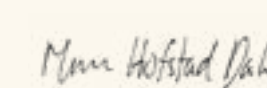

Einar Nikolai Havig
Styremedlem



Hans Arnold Rørholt
Styremedlem



Per Øyvind Skard
Nestleder


Lilly Rev
Styremedlem



Marianne Ellila
Styremedlem


Maren Hofstad Dahl
Styremedlem

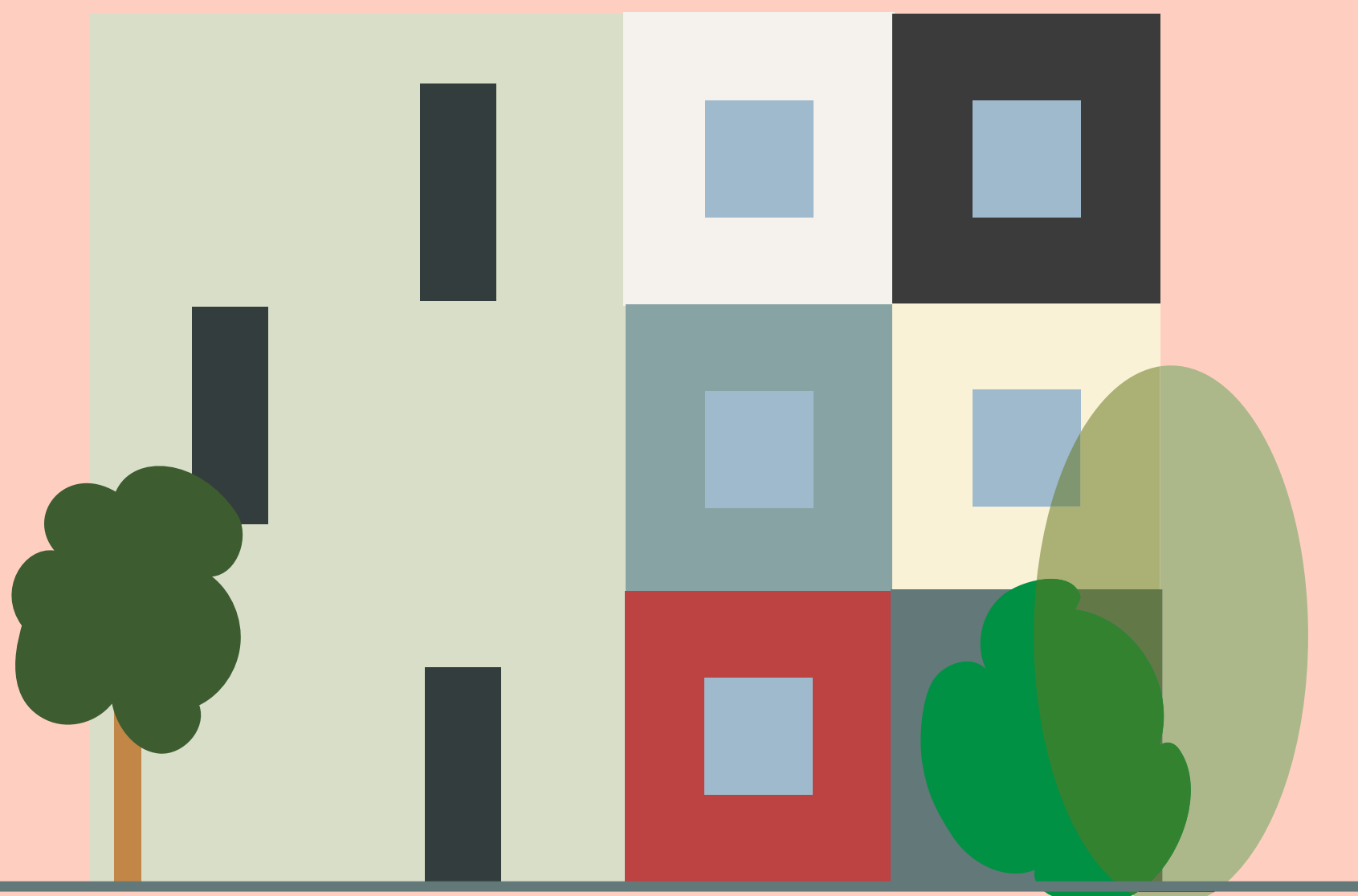

Marius Tunstad
Styremedlem


Liv B. Hansten
Styremedlem


Vibecke Hverven
Styremedlem


Christian V. Dreyer
Adm. dir.

Kontantstrømoppstilling for Boligbyggelaget Usbl



100 000

Boliger totalt tilgjengelig til medlemmer på forkjøpsrett (via andre BBL-partnere)

(tall i hele tusen)

	Usbl morselskap		Usbl konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	95 614	54 861	75 775	29 893
Periodens betalte skatt	-11 250	-9 470	-11 265	-9 470
Gevinst tap fra salg av varige driftsmidler og leiligheter	-8 243	25 506	-7 207	25 906
Resultat fra tilknyttede selskap uten kontantstrømeffekt	-11 822	-13 262	-13 790	-13 358
Ordinære avskrivninger	18 691	22 443	19 499	24 627
Endring i prosjekter	2 798	35 379	-169 582	740 675
Endring i kundefordringer	-11 137	15 627	-7 952	13 423
Endring i leverandørgjeld	17 630	2 735	24 023	-25 826
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-	-	10 700
Endring i andre tidsavgrensninger	-191 976	-109 320	-149 269	-335 561
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-99 695	24 499	-239 768	461 010
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Investering i varige driftsmidler og leiligheter	-10 146	-48 031	-13 162	-61 519
Innbetaling fra salg av varige driftsmidler	19 032	30 322	19 032	43 563
Innbetalinger ved realisering av kortsiktige finansplasseringer	397 969	456 588	397 969	456 588
Utbetalinger ved investering i kortsiktige finansplasseringer	-488 200	-333 823	-488 200	-333 823
Utbetalinger ved investeringer i øvrige aksjer og andeler	-49 722	-220 252	-92 816	-272 588
Mottatt utbytte og lignende fra tilknyttede selskaper	44 315	78 888	82 834	184 222
Endring i gjeld og fordringer med konsernselskap	40 444	215 134	-	-
Utbetalinger av lån	-62 020	10 790	-16 458	-11 889
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-108 328	189 616	-110 801	4 554
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Tilbakebetaling av langsiktig gjeld og byggelån	-14 600	-301 273	-51 345	-811 831
Opptak av langsiktig gjeld og byggelån	32 000	134 200	214 787	387 200
Inn-/utbetalinger i gjeld til forvaltede selskap	150 548	141 405	150 548	141 405
Innbetaling av andelskapital	1 974	1 826	1 974	1 826
Utdeling fra bomiljøfond	-4 555	-729	-4 555	-729
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	165 367	-24 571	311 409	-282 129
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-42 656	189 545	-39 159	183 434
Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01	498 776	309 232	501 950	318 517
Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12	456 121	498 776	462 791	501 950

08

Noter

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for øvrige foretak og god regnskapsskikk.

Virksomhetsområde

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag omlag 125 000 medlemmer og forvalter mer enn 2 100 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl tilbyr blant annet medlemstjenester, styretjenester samt bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom. Konsernet er representert med kontorer i Oslo, Tassebekk, Moss, Drammen, Hamar, Holmestrand, Horten, Lier, Lillehammer, Lillestrøm, Sandefjord og Ski.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Merverdier knyttet til eiendom anskaffet for prosjektutvikling avskrives i takt med prosjektets fremdrift.

Interne mellomværende, interne gevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet. Interngevinster ved salg av tomter inntektsføres i takt med ferdigstillelse og salg ut av konsernet. Skatt på interngevinst hensyntas. Gevinst i morselskapet inntektsføres ved salg ut av konsernet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggs-

midler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klargjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger 15 000 kroner. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelets levetid.

Finansinvesteringer

Noterte papirer i handelsporteføljen vurderes til markedsverdi ved balanseårets slutt.

Virksomhetssammenslutning, oppkjøp og salg

Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Også øvrige fusjoner mellom

konsernselskaper gjennomføres til konsernkontinuitet. Ved oppkjøp av eiendomsselskaper allokeres merverdier til tomt eller øvrig bygningsmasse. Det beregnes ikke skatt på merverdier vedrørende tomt. Merverdier knyttet til tomt reduseres i takt med fullføringsgrad i prosjektene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonsordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsgrad i den grad de overstiger ti prosent av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene. Arbeids-giveravgift på underfinansierte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger tilsvarer årets bokførte kostnad innbetalt premie.

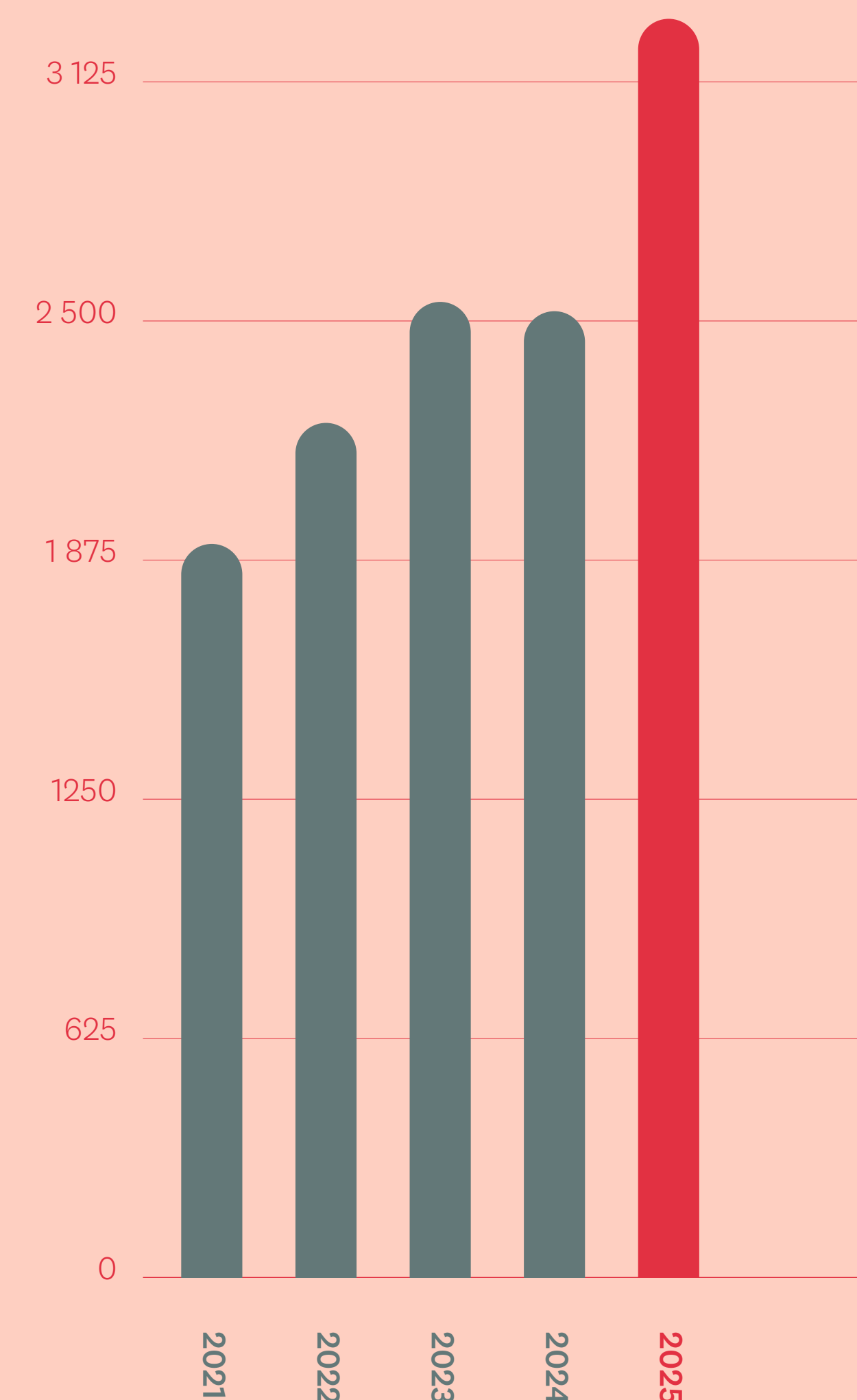
Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

Skatt

Skattene kostnadsføres i all hovedsak når de påløper, dog er det noen unntak beskrevet under. Skatt som gjelder egenkapitaltransaksjoner, herunder konsernbidrag, føres direkte mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er periodiseringer av

Antall boliger i tomtebanken



det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes ved å bruke nominell skattesats lik 22 %. Skatt på gevinst ved salg av prosjekttomter periodiseres i henhold til NRS(F) Resultat-skatt. Ved oppkjøp legges det til grunn en nettobetraktning, og det beregnes ikke skatt på merverdier.

I tillegg til skatt på inntekt betaler Usbl formueskatt av netto skattemessig formue. Formueskatt er klassifisert som betalbar skatt som en del av skattekostnaden.

Anleggskontrakter

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Løpende regning beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor i beregning av fullføringsgrad. Totalkostnaden revurderes løpende. Inntektssiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Dersom det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på identifiseringstidspunktet.

Prosjektkostnader aktiveres i utviklingsfasen frem til beslutning om byggestart. Deretter behandles kostnadene etter NRS anleggskontrakter.

Etter ettårsbefaring avsettes to promille i garantikostnader ut-over kjente reklamasjoner. Kostnader som kommer påfølgende år reduserer avsetningen i påfølgende femårsperiode og inntektsfører eventuell restavsetning.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden. På kjøpstidspunktet er investeringer vurdert til anskaffelseskost.

Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet (eierandel i %):

Usbl Utbygging AS	100 %
Sameiet Grønnegata 55 AS	100 %
Sannergata 13 A-B AS	100 %
Nye Torshovbygg AS	100 %
Frysjaveien 33 C AS	100 %
Glynitveien 39 AS	100 %
Fløtninga 6 AS	100 %
Strandvegen Boligpark AS	100 %
Bøkestredet Utvikling AS	100 %
Løvebolig AS	100 %
Sørby Utvikling AS	100 %
Fiol Borettslag	100 %
Hyggebo Borettslag	100 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden (eierandel i %):

Tunveien Eiendom AS	50 %
Elvegata Utvikling AS	50 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	50 %
Hageveien 1 Eiendom AS	50 %
Stokke Utbygging AS	50 %
Sundstredet 5-9 AS	50 %
Jessheim B6.5 Holding AS	50 %
UV114 Holding AS	50 %
Sørumsand Næringspark AS	50 %
FE Holding 19 AS	50 %
The Point AS	50 %
Eikeli Boliginvest AS	40 %
BevarHMS AS	40 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Nydalen Development AS	33 %
Lørenveien 51 AS	30 %
Klare Finans AS	26 %

Offentlige tilskudd

Konsernet har ikke mottatt tilskudd til byggeprosjekter og utleievirksomhet. Det er normalt knyttet betingelser til slike tilskudd enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen benyttes eller leies ut til spesielle formål. Dersom Usbl konsernet anser det som sannsynlig at betingelsene ved tilskuddet blir oppfylt blir det foretatt en vurdering om tilskuddet skal klassifiseres som gjeld eller en reduksjon i anskaffelseskost for eiendommen. Ved avskrivbare eiendeler blir tilskudd ført som gjeld. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 2: Driftsinntekter

	Usbl morselskap		Usbl konsern	
	2025	2024	2025	2024
Leieinntekter	123 143	112 346	145 648	126 003
Medlemskontingenter	30 136	30 436	30 136	30 436
Forretningsførerhonorar	185 850	167 801	183 864	167 804
Inntekter fra boligutviklingsprosjekter	-	-	201 942	310 748
Annen boligomsetning	62 615	57 538	62 615	57 538
Øvrige honorarinntekter	179 893	181 322	179 893	181 322
Gevinst ved salg av eiendeler	8 241	25 506	4 524	25 906
Øvrige driftsinntekter	37 711	30 884	33 048	23 805
Sum	627 589	605 833	841 670	923 562

(tall i hele tusen)

Samtlige driftsinntekter er til kunder i Norge.

Note 3: Personalkostnader, pensjon og øvrige driftskostnader

	Usbl morselskap		Usbl konsern	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader				
Lønn	270 885	259 214	270 885	259 214
Arbeidsgiveravgift	44 226	41 277	44 226	41 277
Pensjonskostnader	22 426	19 844	22 426	19 844
Andre ytelser	19 622	21 080	19 622	21 080
Sum	357 158	341 415	357 158	341 415

(tall i hele tusen)

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2025 var 356 mot 343 i 2024.

Ytelse til ledende personer	2025	2024
Lønn til administrerende direktør	2 607	7 133
Pensjonskostnader for administrerende direktør	95	91
Andre ytelser til administrerende direktør	8	88
Styre	2 074	1 863
Valgkomité og representantskap	503	461

Administrerende direktør har avtale om resultatlønn. Det foreligger for øvrig ingen opsjons- eller bonusavtaler med styret eller administrerende direktør. I 2024 er det kostnadsført lønn til forhenværende, konstituert og ny administrerende direktør. Kostnadene er normalisert i 2025. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til administrerende direktør, ansatte eller medlemmer av styret, valgkomité eller representantskap.

Pensjon og pensjonsforpliktelser

Selskapet har både innskuddsbasert og ytelsesbasert pensjonsordning. Det er både sikrede og usikrede ytelsesbaserte ordninger. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. De ytelsesbaserte pensjonsordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De sikrede kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand.

Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 365 personer for morselskapet og konsernet ved utgangen av 2025. Ordningen tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnadene og balanseførte forpliktelser er som følger:

	(tall i hele tusen)	
	2025	2024
Innskuddspensjon	18 033	16 379
Ytelsespensjon		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	512	1 023
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	691	781
Resultatført aktuariat tap/gevinst	176	804
Forvaltningskostnader	224	223
Administrasjonskostnader	34	32
Netto pensjonskostnad	1 636	2 863
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-25 054	-32 191
Ikke resultatført aktuariat tap/gevinst	4 834	3 743
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse*	-20 220	-28 448

*hvorav pensjonsmidler vises som finansielle anleggsmidler, mens forpliktelser vises som langsiktig gjeld i balansen.

Økonomiske forutsetninger	(tall i hele tusen)	
	2025	2024
Diskonteringsrente	3,9 %	3,1 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,3 %	4,8 %
Forventet lønnsvekst	4,0 %	3,5 %
Forventet G-regulering	3,8 %	3,5 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,4 %	1,8 %
Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør 836 016 kroner etter mva-fradrag i Usbl morselskap og 1 567 563 kroner totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med 153 100 kroner totalt for konsernet.

Leieavtaler

Vesentlige leieavtaler	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (AS Stormgård)	11 200	2030
Glynitveien 30, Ski (Høegh Eiendomsselskap AS)	816	2028
Kirkegata 45, Lillehammer (Kirkegata 45 Lillehammer AS)	548	2025
Storgata 14, Lillestrøm (Storgata 14 Lillestrøm AS)	885	2025
Tassebekkveien 354, Stokke (Tassebekk Office Center AS)	1 585	2034
Nedre Storgata 15-17, Drammen (Nedre Storgata 15-17 AS)	949	2030

Note 4: Varige driftsmidler

Usbl morselskap (tall i hele tusen)

	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	141 590	96 799	945 716	1 184 105
Ordinære tilganger i 2025	10 146	-	-	10 146
Avgang 2025	-7 527	-	-10 789	-18 316
Anskaffelseskost 31.12.25	144 209	96 799	934 927	1 175 935
Akkumulerte avskrivninger 01.01.25	88 587	-	83 137	171 724
Avskrivning 2025	16 076	-	1 514	17 590
Avgang 2025	-7 527	-	-	-7 527
Akkumulerte avskrivning 31.12.25	97 136	-	84 651	181 787
Bokført verdi 31.12.25	47 073	96 799	850 276	994 148

Usbl konsern (tall i hele tusen)

	Maskiner, inventar og andre driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	185 120	97 379	1 193 637	1 476 136
Ordinære tilganger i 2025	10 146	-	2 455	12 601
Avgang 2025	-7 527	-	-10 789	-18 316
Anskaffelseskost 31.12.25	187 739	97 379	1 185 303	1 470 420
Akkumulerte avskrivninger 01.01.25	118 664	-	133 842	252 506
Avskrivning 2025	16 725	-	1 674	18 398
Avgang 2025	-7 582	-	0	-7 582
Akkumulerte avskrivning 31.12.25	127 807	-	135 516	263 322
Bokført verdi 31.12.25	59 932	97 379	1 049 788	1 207 099

Økonomisk levetid	3 - 5 år	10 - 30 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært

Note 5: Finansinvesteringer og bankinnskudd

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:

	Bokført 2025	Bokført 2024	Kostpris 2025	Kostpris 2024
Pengemarkedsfond	162 584	211 502	157 455	211 841
Obligasjoner og obligasjonsfond	1 554 897	1 359 031	1 481 563	1 319 675
Aksjer og aksjefond	383 039	271 042	176 475	115 892
Sum finansinvesteringer	2 100 520	1 841 575	1 815 493	1 647 408

Bankinnskudd fordeler seg som følger:

	Usbl morselskap		Usbl konsern	
	2025	2024	2025	2024
Bankkonti	456 121	498 776	462 791	501 950
Sum bankinnskudd	456 121	498 776	462 791	501 950

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på 20 000 000 kroner.

	(tall i hele tusen)	
Porteføljens resultatførte verdiendring	2025	2024
Urealiserte gevinster	107 342	75 619
Urealiserte tap	9 178	2 219
Resultat	98 164	73 400

Samtlige obligasjoner og aksjer er børsnoterte papirer. Periodens avkastning tilsvarer endring i bokført verdi.



705 mill.

Verdi på solgte boliger i 2025

Note 6: Investering i datterselskap samt øvrige aksjer og andeler

Datterselskap eiet av morselskapet

(tall i hele tusen)

	Forretningskontor	Anskaffelses-tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat 2025
Usbl Utbygging AS	Oslo	2000	100 %	365 777	656 563	-10 570
Sameiet Grønnegata 55 AS	Oslo	2023	100 %	19 235	2 384	-586
Sannergata 13 A-B AS	Oslo	2024	100 %	45 259	93	-67
Bøkestredet Utvikling AS	Oslo	2025	100 %	57	-58	-82
Sørby Utvikling AS	Oslo	2025	100 %	34 449	34 345	-64
Morselskapets totale investering i datterselskap				464 776	658 947	-11 156

Øvrige konsernselskaper

(tall i hele tusen)

	Forretningskontor	Anskaffelses-tidspunkt	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat 2025
Fløtninga 6 AS	Oslo	2023	100 %	5 800	8 041	-4 749
Glynitveien 39 AS	Oslo	2020	100 %	123 652	75 729	-10 340
Nye Torshovbygg AS	Oslo	2018	100 %	5 522	5 531	2 589
Frysjeveien 33 C AS	Oslo	2019	100 %	32 494	5 367	1 222
Strandvegen Boligpark AS	Oslo	2023	100 %	74 442	62 139	-223
Løvebolig AS	Oslo	2025	100 %	5 272	5 194	-35
Fiol Borettslag	Oslo	2024	100 %	843	748	-70
Hyggebo Borettslag	Oslo	2024	100 %	825	834	6
Totalt for alle konsernselskaper				713 626	822 530	-22 757

Tilknyttede selskap eiet av morselskapet tatt inn etter egenkapitalmetoden

(tall i hele tusen)

	Forretnings-kontor	Resultatandel	Anskaffelses-kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egenkapital
Tunveien Eiendom AS	Oslo	50 %	63 445	42 803	2 376	-25 000	20 179	40 567
Elvegata Utvikling AS	Drammen	50 %	100	89	-20	153	222	110
Klare Finans AS	Bodø	31 %	37 686	75 407	9 614	-19 316	65 706	198 450
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	33 %	616	105	-93	0	12	-1 169
BevarHMS AS	Oslo	45 %	55		-55	55	0	-277
FE Holding 19 AS	Oslo	50 %	75		0	14 790	14 790	29 403
Morselskapets totale investering i tilknyttede selskap				118 404	11 822	-29 317	100 909	267 083

Per 31. desember 2025 hadde Usbl en stemmeandel på 26 % i Klare Finans AS, en reduksjon fra 29 % per 31. desember 2024.

Resultatandelen i 2025 er basert på gjennomsnittlig utbytteandel som har vært 31 % gjennom året.

Tilknyttede selskap eiet av øvrige konsernselskap tatt inn etter egenkapitalmetoden

(tall i hele tusen)

	Forretnings-kontor	Resultat andel	Anskaffelses-kost	Inngående balanse	Andel årsresultat	Andre endringer	Utgående balanse	Egenkapital
Vardenbakken 99 AS (avviklet 2023)	Oslo	50 %	241	21	0	-21	0	0
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	5 891	590	-590		-0	1 281
Lørenveien 51 AS	Oslo	30 %	17 629	18 174	3 438	-13 415	8 197	27 149
Øvre Ankerløkka Utvikling AS	Oslo	50 %	5 965	20 428	-5 246	0	15 182	9 327
Hageveien 1 Eiendom AS	Oslo	50 %	13 083	13 448	-95	10 000	23 353	21 602
The Point AS	Oslo	50 %	1 796	1 067	-473	0	594	-10 539
Stokke Utbygging AS	Sandefjord	50 %	42 000	8 758	-141	0	8 617	17 527
UV114 Holding AS	Oslo	50 %	15	52 027	4 714	-8 040	48 701	103 104
Sundstredet 5-9 AS	Moss	50 %	1 000	5 265	-94	1 000	6 171	7 592
Jessheim B6.5 Holding AS	Jessheim	50 %	15	39 885	-2 128	14	37 771	74 528
Sørumsand Næringspark AS	Sørumsand	50 %	49 653	0	2 609	46 153	48 762	46 378
Eikeli Boliginvest AS	Oslo	40 %	22 520	0	-27	22 520	22 494	56 231
Nydalen Development	Oslo	33 %	8	0	0	8	8	30
Konsernets totale investering i tilknyttede selskap				278 067	13 790	28 901	320 757	621 293

Øvrige selskap

BBL Datakompetanse AS	Oslo	20 %					14 767	
Øvrige selskaper							116	
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler							14 884	

Ski Panorama Utbygging KS	Oslo	15 %					8 666	
Ski Panorama Utbygging AS	Oslo	14 %					1 628	
Annet							212	
Morselskapets totale investering i øvrige aksjer og andeler							25 389	

Datterselskapet Skjærvaveien 44 AS er likvidert i 2025 med utdeling av likvidasjonsutbytte til Fiol Borettslag.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten, dog er de for morselskapet som følger:

	2025	2024
Salg av tjenester til datterselskap	6 336	7 272
Renteinntekter fra datterselskap	14 212	15 836
Rentekostnad fra datterselskap	4 471	1 544

Note 7: Skatt

Usbl morselskap	(tall i hele tusen)	
	2025	2024
Resultat før skatter	95 614	54 861
Endring i midlertidige forskjeller	-4 029	-15 080
Ikke fradragsberettigede kostnader	627	546
Permanente forskjeller	-113 310	-95 721
Skattepliktig inntekt	-21 098	-55 394
Herav 22 % betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-3 829	-8 869
Endring i utsatt skatt som følge av fusjonerte selskap	0	-9 483
Formueskatt	12 000	10 000
For lite avsatt skatt tidligere år	1 250	6 376
Skattekostnad	9 420	-1 976

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	9 420	-1 976
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	21 035	12 069
Avvik	-11 615	-14 045

Avviket forklares med:		
For lite/mye avsatt skatt tidligere år/ Andre forskjeller	1 250	6 376
Skatt på permanente forskjeller	-24 791	-20 939
Formuesskatt	12 000	10 000
Endring i utsatt skattefordel som følge av fusjonert selskap	-	-9 483
Andre forskjeller	-74	-
Sum forklaring	-11 615	-14 045

Midlertidige forskjeller	(tall i hele tusen)		
	2025	2024	Endring
Driftsmidler	-26 601	-24 120	2 481
Varelager	20 733	19 030	-1 703
Fordringer	-1 534	-2 264	-730
Gevinst og tapskonto	23 448	28 991	5 543
Netto pensjon	-20 220	-28 448	-8 228
Regnskapsmessige avsetninger	-3 400	-4 622	-1 222
Sum midlertidige forskjeller	-7 575	-11 433	-3 858
Fremførbart skattemessig underskudd	-167 628	-146 700	20 928
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-175 203	-158 133	17 070
Utsatt skattefordel	-38 545	-34 789	-3 756
Utsatt skatteforpliktelse	-	74	-74
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel	-38 545	-34 715	-3 829

Usbl konsern	(tall i hele tusen)		
	2025	2024	Endring
Resultat før skatter	75 775	29 893	45 882
Endring i midlertidige forskjeller	-25 797	87 604	113 401
Ikke fradragsberettigede kostnader	627	546	81
Permanente forskjeller	-122 041	-149 552	27 511
Fremført underskudd / Benyttet fremførbart underskudd (-)	71 442	-64 461	135 903
Sum grunnlag for betalbar skatt	7	-95 970	102 977
Betalbar skatt (22 %)	2	17	15
Endring i netto utsatt skattefordel	-6 372	-21 389	15 017
Endring i utsatt skattefordel som følge av fusjon	-	-9 483	-9 483
Formueskatt for morselskapet	12 000	10 000	2 000
For lite avsatt skatt tidligere år	1 250	6 376	5 126
Skattekostnad	6 880	-14 479	21 359

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	6 880	-14 479
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	16 671	6 576
Avvik	-9 791	-21 055

Avviket forklares med:		
Skatt på permanente forskjeller	-26 711	-32 781
Skatt på benyttet fremførbart underskudd	-	-14 181
Formueskatt for morselskapet	12 000	10 000
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	1 250	6 376
Endring som følge av fusjon	-	9 483
Andre forskjeller	3 670	49
Sum forklaring	-9 791	-21 055

Midlertidige forskjeller	(tall i hele tusen)		
	2025	2024	Endring
Driftsmidler	-32 047	-36 396	4 349
Varelager	148 387	125 695	-22 692
Fordringer	-2 334	-3 613	1 279
Gevinst og tapskonto	18 849	28 433	9 584
Netto pensjon	-20 220	-28 448	-8 228
Regnskapsmessige avsetninger	-10 709	-9 542	1 167
Sum midlertidige forskjeller	101 926	76 129	-25 797
Fremførbart skattemessig underskudd	-269 484	-198 042	71 442
Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12	-167 558	-121 913	45 645
Forskjell som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-42 178	-47 574	5 396
Grunnlag for utsatt skatt pr 31.12	-209 736	-169 488	-5 396
Utsatt skatt (+) /utsatt skattefordel (-) 22 %	-46 142	-37 287	8 855
Andre forskjeller	-	-1 367	-1 367
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) 22 %	-46 142	-38 652	7 488
Netto resultatført endring i utsatt skatt/ -skattefordel	-46 142	-38 652	7 488

Note 8: Egenkapital

Usbl morselskap (tall i hele tusen)

	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2024	45 160	7 444	949 451	1 002 056
Årets resultat	-	-	86 194	86 194
Avsetning til bomiljøfondet	-	3 800	-3 800	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 555	-	-4 555
Ny andelskapital	1 974	-	-	1 974
Egenkapital 31. desember 2025	47 135	6 689	1 031 845	1 085 669

Usbl konsern (tall i hele tusen)

	Andelskapital	Bomiljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2024	45 160	7 444	1 211 864	1 264 469
Årets resultat	-	-	68 895	68 895
Avsetning til bomiljøfondet	-	3 800	-3 800	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-4 555	-	-4 555
Ny andelskapital	1 974	-	-	1 974
Egenkapital 31. desember 2025	47 135	6 689	1 276 960	1 330 784

Note 9: Leiligheter og prosjekter

(tall i hele tusen)

	Usbl		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Posten utgjør bokført verdi av tomter, eiendommer og utviklingsprosjekter				
Tomter og eiendomsprosjekter under oppføring	174 367	177 164	967 330	797 748
Sum	174 367	177 164	967 330	797 748

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning i henhold til NRS 2 anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader.

Note 10: Utlån og fordringer

(tall i hele tusen)

	Usbl		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Langsiktige utlån til datterselskap og tilknyttede selskap:				
Elvegata Utvikling AS	13 497	10 878	13 497	10 878
Edholmen Fritid AS	1 150	1 085	1 150	1 085
The Point AS	1 803	1 631	3 347	2 154
Sannergata 13 A-B AS	62 697	843		843
BevarHMS AS	1 864		1 864	
Øvre Ankerløkka Utvikling AS			1 500	
Stokke Utbygging AS	-	-	8 983	7 477
UV 114 Holding AS	-	-		3 058
Sum langsiktige utlån og fordringer til datterselskap og tilknyttede selskap	81 010	14 436	30 338	25 494
Kortsiktige fordringer konsern	80 585	227 491	-	-
Sum fordring på datterselskap og tilknyttede selskap	161 595	241 927	30 338	25 494

Note 11: Langsiktig gjeld

(tall i hele tusen)

	Usbl			Konsern		
Lånetype	31.12.25 Restgjeld	Herav forfall over 5 år frem i tid	31.12.24 Restgjeld	31.12.25 Restgjeld	Herav forfall over 5 år frem i tid	31.12.24 Restgjeld
Pantelån	783 200	-	751 200	833 200		801 200
Lån i Husbanken	126 642	62 467	136 491	194 226	130 467	205 319
Annen langsiktig gjeld	45 058	-	49 859	259 308	-	157 539
Sum	954 900	62 467	937 550	1 286 734	130 467	1 164 058

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serielån med flytende rente. Det er inngått rentebytteavtaler med pålydende 505 millioner kroner med gjenstående løpetid fra 2 til 9 år. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer, hvor bokført verdi av pantsatte eiendeler er 651,9 millioner kroner.

Note 12: Gjeld til forvaltede selskaper

Usbl morselskap (tall i hele tusen)

	2025	2024
Boligselskapers skattetreksmidler	3 291	4 080
Øvrig innskudd fra boligselskaper	2 359 635	2 209 089
Gjeld til forvaltede selskap	2 362 926	2 213 169

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelser. Innskudd er sikret ved bankgaranti. Bankgarantien er gitt med sikkerhet i konsernets bankinnskudd og deler av verdipapirporteføljen.

Note 13: Annen kortsiktig gjeld

(tall i hele tusen)

	Usbl		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Gjeld til konsernselskap	-	106 462	-	-
Annen kortsiktig gjeld	66 805	71 392	91 669	80 120
Sum annen gjeld	66 805	177 854	91 669	80 120

Annen kortsiktig gjeld inkluderer hovedsakelig forpliktelser knyttet til oppgjør for tomter, selskaps- og eiendomskjøp, feriepenge, provisjoner og bonus samt påløpte kostnader. Utover dette, kan hverken morselskap eller konsern se noen kortsiktige garantiforpliktelser som ikke er bokført.

Note 14: Kassakreditter, garantier og kausjonsansvar

Morselskapet har en ubenyttet kassekreditt på 50 millioner kroner, samt en ubenyttet trekkfasilitet på 500 millioner kroner. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for 2,8 milliarder kroner, hvorav 2,6 milliarder kroner gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Konsernets eiendommer, bankinnskudd og verdipapirer er til sammen pantsatt for 5,3 milliarder kroner. Det samlede kausjonsansvar er på 237 millioner kroner, hvorav 10 millioner kroner er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl.



09

Revisors beretning



Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget Usbl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Usbl, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanseregnskap per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførererselskap, Medlem av Regnskap Norge

Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til boligbyggelagets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

10

Referanse- prosjekter

Røde Kors boligstiftelse

Usbl har forvaltet boligstiftelsen i mange år, og i 2025 fikk totalansvar for all drift. Takk for tilliten.



Sted
Bjørvika, Oslo

Antall enheter
90 boliger
5 næringslokaler

Forretningsførsel

Vaktmestertjenester

Vannkunsten Syd

Usbl leverer styretjenester og Usbl Boservice leverer vaktmestertjenester til både bygningene og garasjeanlegg.



Foto: Einar Aslaksen / OSU

[← Hjem](#)

[Referanseprosjekt](#)

Utbygger Usbl.
Tegnet av Spir arkitekter AS.

Sted
Sandefjord

Antall leiligheter
6

Status 2025
Under bygging

Boligprosjekter

Sørby BT3, hus D



Sørby utvikles videre som et av Sandefjords største utbyggingsområder, der Usbl planlegger totalt 120 boliger fordelt på rekkehus, firemannsboliger, seksmannsboliger og lavblokker. I 2025 fortsatte fremdriften på feltet, blant annet med nye seksmannsboliger. Prosjektet opplever god respons i markedet.



Ødegården Borettslag



Et samarbeidsprosjekt mellom Usbl og AF Eiendom.
Arkitekt: Hille Melbye arkitekter AS og Dyrø & Moen AS | Entreprenør: WK Entreprenør AS

Sted
Fagerborg, Oslo

Antall enheter
82

Status 2025
I salg/
under bygging

Boligprosjekter

Fagerblom





Usbl Prosjekt

1 Myrvegen 60, 62 og 64, Jessheim 110 enheter

Gystadmyra Borettslag

Overflatebehandling, skifte skadet panel. Totalt 7 000 m².

2 Lindebergåsen, Oslo 133 enheter

Asken borettslag

Rehabilitering av 3200 m² flate tak fra 1973, etablering av fall og flere sluk. Tilleggisolering til dagens standard. Etablering solcelleanlegg på tak med maksimal effekt på 323 kWp og en simulert årlig energiproduksjon på 270 000 kWh.

3 Romsaas Allé 18, Jessheim 39 enheter

Soltunet Borettslag

Overflatebehandling, skifte skadet panel.

Usbl Boservice

Baldersgate 4a og 4b, Horten

2 stk 4-mannsboliger

Baldersgate borettslag

Omkledning, etterisolering samt skifte av vinduer på gavlvegger.



Utbygger Usbl.
Tegnet av Vårdal Arkitekter AS.

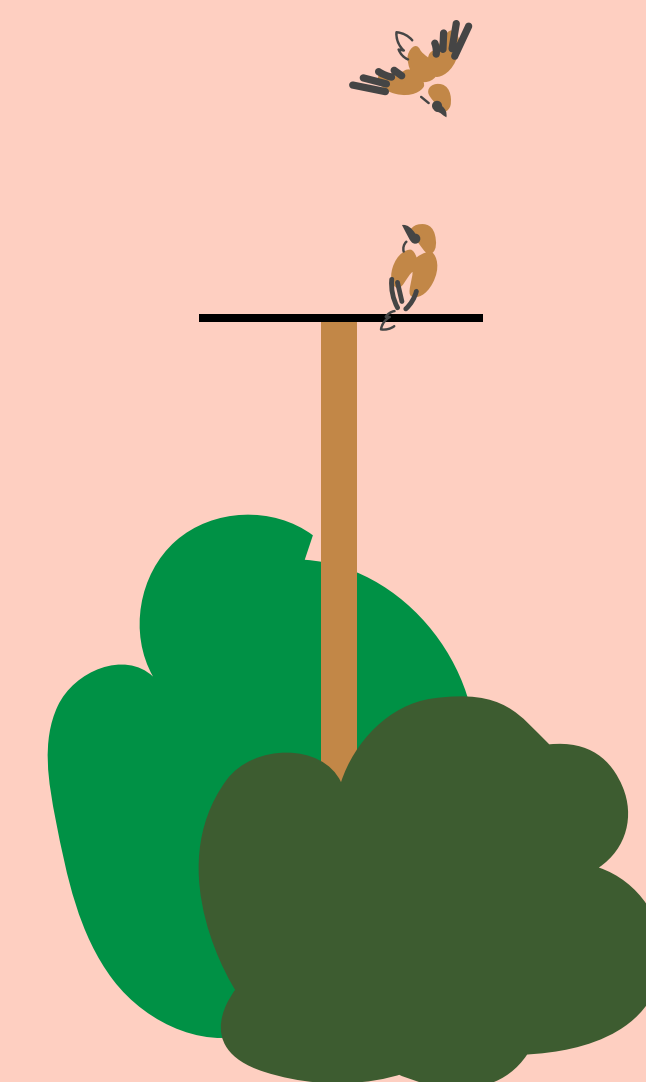
Sted
Tjodalyng, Larvik

Antall enheter
5

Status 2025
Under bygging

Boligprosjekter

Løveskogen, BT3



Utbygger Usbl.
Tegnet av Spir arkitekter AS.

Sted
Sandefjord sentrum

Antall enheter
36

Status 2025
Under bygging

Boligprosjekter

Møllers Gate



Utbygger Usbl.
Tegnet av Alt Arkitektur AS.

Sted
Tranby, Lier

Antall enheter
38

Status 2025
I salg

Boligprosjekter

Nabofryd



usbl