



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	848 720 712
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse:	St. Marie gate 112 1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trygve Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 679 855	28 775 948
Annen driftsinntekt		3 334 076	3 632 232
Sum inntekter		33 013 931	32 408 180
Kostnader			
Lønnskostnad		21 794 081	18 638 434
Avskrivning på varige driftsmidler		1 260 980	1 265 672
Annen driftskostnad		9 203 110	8 796 988
Sum kostnader		32 258 170	28 701 094
Driftsresultat		755 761	3 707 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 779 378	1 786 767
Annen finansinntekt		102 350	99 589
Sum finansinntekter		1 881 729	1 886 356
Annen rentekostnad			12 950
Sum finanskostnader			12 950
Netto finans		1 881 729	1 873 406
Resultat før skattekostnad		2 637 490	5 580 492
Skattekostnad på resultat		1 691 288	1 786 389
Årsresultat		946 202	3 794 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		946 202	3 794 103
Totalresultat		946 202	3 794 103
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		946 202	3 794 103
Sum overføringer og disponeringer		946 202	3 794 103



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 048 492	13 350 525
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 004 686	1 505 180
Sum varige driftsmidler		16 053 178	14 855 705
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		9 399 475	8 426 185
Lån til foretak i samme konsern		24 569 700	28 593 002
Investeringer i tilknyttet selskap		1 720 000	1 720 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		13 322 072	11 684 146
Investeringer i aksjer og andeler		3 952 506	3 789 656
Andre langsiktige fordringer		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		55 463 753	56 712 989
Sum anleggsmidler		71 516 930	71 568 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		11 788 719	11 788 719
Fordringer			
Kundefordringer		1 297 897	1 477 787
Andre kortsiktige fordringer		1 213 859	1 503 958
Konsernfordringer		364 506	353 713
Sum fordringer		2 876 262	3 335 458
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 578 129	44 936 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 578 129	44 936 900
Sum omløpsmidler		56 243 111	60 061 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		127 760 041	131 629 770
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 865 650	5 702 150
Sum innskutt egenkapital		5 865 650	5 702 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 934 879	103 988 677
Sum opptjent egenkapital		104 934 879	103 988 677
Sum egenkapital		110 800 529	109 690 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		8 632 151	8 216 911
Sum avsetninger for forpliktelser		8 632 151	8 216 911
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		8 632 151	8 216 911
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		838 897	1 841 602
Betalbar skatt		1 416 770	899 844
Skyldig offentlige avgifter		2 645 300	2 116 079
Kortsiktig konserngjeld		1 247 808	4 029 752
Annen kortsiktig gjeld		2 178 587	4 834 756
Sum kortsiktig gjeld		8 327 362	13 722 033
Sum gjeld		16 959 513	21 938 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 760 041	131 629 771



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 155 705	27 462 213
Annen driftsinntekt		21 933 601	20 201 649
Sum inntekter		49 089 306	47 663 862
Kostnader			
Varekostnad			1 022
Lønnskostnad		21 794 081	18 638 434
Avskrivning av driftsmidler		3 750 980	3 767 401
Annen driftskostnad		15 407 693	14 726 066
Sum kostnader		40 952 754	37 132 923
Driftsresultat		8 136 553	10 530 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 297 481	3 465 096
Annen finansinntekt		145 511	141 153
Sum finansinntekter		4 442 993	3 606 249
Annen rentekostnad		3 785 915	3 056 213
Sum finanskostnader		3 785 915	3 056 213
Netto finans		657 077	550 037
Resultat før skattekostnad		8 793 630	11 080 976
Skattekostnad på ordinært resultat		2 922 346	3 051 492
Årsresultat		5 871 284	8 029 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 871 284	8 029 484
Totalresultat		5 871 284	8 029 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 871 284	8 029 484



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		5 871 284	8 029 484



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		135 353 360	136 145 393
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 004 686	1 505 180
Sum varige driftsmidler		136 358 046	137 650 573
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		3 993 457	3 993 457
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		15 733 958	13 896 032
Investeringer i aksjer og andeler		3 952 506	3 789 656
Andre langsiktige fordringer		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 179 921	24 179 145
Sum anleggsmidler		162 537 966	161 829 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		63 075 401	58 601 612
Fordringer			
Kundefordringer		1 321 455	1 522 735
Andre kortsiktige fordringer		2 436 546	2 563 157
Sum fordringer		3 758 001	4 085 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 037 828	109 680 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 037 828	109 680 010
Sum omløpsmidler		168 871 230	172 367 514
SUM EIENDELER		331 409 197	334 197 232



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 865 650	5 702 150
Sum innskutt egenkapital		5 865 650	5 702 150
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 122 954	221 977 152
Sum opptjent egenkapital		228 122 954	221 977 152
Sum egenkapital		233 988 604	227 679 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		8 632 151	8 216 911
Utsatt skatt		5 960 481	6 043 786
Sum avsetninger for forpliktelser		14 592 632	14 260 697
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 369 225	78 401 857
Sum annen langsiktig gjeld		72 369 225	78 401 857
Sum langsiktig gjeld		86 961 857	92 662 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 656 923	2 776 878
Betalbar skatt		2 731 133	899 844
Skyldig offentlige avgifter		2 645 300	2 116 079
Annen kortsiktig gjeld		3 425 380	8 062 575
Sum kortsiktig gjeld		10 458 736	13 855 376
Sum gjeld		97 420 593	106 517 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		331 409 197	334 197 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 648280

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 720 712
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 679 855	28 775 948
Annen driftsinntekt		3 334 076	3 632 232
Sum inntekter		33 013 931	32 408 180
Kostnader			
Lønnskostnad		21 794 081	18 638 434
Avskrivning på varige driftsmidler		1 260 980	1 265 672
Annen driftskostnad		9 203 110	8 796 988
Sum kostnader		32 258 170	28 701 094
Driftsresultat		755 761	3 707 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 779 378	1 786 767
Annen finansinntekt		102 350	99 589
Sum finansinntekter		1 881 729	1 886 356
Annen rentekostnad			12 950
Sum finanskostnader			12 950
Netto finans		1 881 729	1 873 406
Resultat før skattekostnad		2 637 490	5 580 492
Skattekostnad på resultat		1 691 288	1 786 389
Årsresultat		946 202	3 794 103
Årsresultat etter minoritetsinteresser		946 202	3 794 103
Totalresultat		946 202	3 794 103
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		946 202	3 794 103
Sum overføringer og disponeringer		946 202	3 794 103



Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		15 048 492	13 350 525
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 004 686	1 505 180
Sum varige driftsmidler		16 053 178	14 855 705
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		9 399 475	8 426 185
Lån til foretak i samme konsern		24 569 700	28 593 002
Investeringer i tilknyttet selskap		1 720 000	1 720 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		13 322 072	11 684 146
Investeringer i aksjer og andeler		3 952 506	3 789 656
Andre langsiktige fordringer		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		55 463 753	56 712 989
Sum anleggsmidler		71 516 930	71 568 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		11 788 719	11 788 719
Fordringer			
Kundefordringer		1 297 897	1 477 787
Andre kortsiktige fordringer		1 213 859	1 503 958
Konsernfordringer		364 506	353 713
Sum fordringer		2 876 262	3 335 458
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		41 578 129	44 936 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 578 129	44 936 900
Sum omløpsmidler		56 243 111	60 061 077



SUM EIENDELER	127 760 041	131 629 770
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	5 865 650	5 702 150
Sum innskutt egenkapital	5 865 650	5 702 150
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	104 934 879	103 988 677
Sum opptjent egenkapital	104 934 879	103 988 677
Sum egenkapital	110 800 529	109 690 827
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pensjonsforpliktelser	8 632 151	8 216 911
Sum avsetninger for forpliktelser	8 632 151	8 216 911
Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	8 632 151	8 216 911
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	838 897	1 841 602
Betalbar skatt	1 416 770	899 844
Skyldig offentlige avgifter	2 645 300	2 116 079
Kortsiktig konserngjeld	1 247 808	4 029 752
Annen kortsiktig gjeld	2 178 587	4 834 756
Sum kortsiktig gjeld	8 327 362	13 722 033
Sum gjeld	16 959 513	21 938 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	127 760 041	131 629 771



Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 155 705	27 462 213
Annen driftsinntekt		21 933 601	20 201 649
Sum inntekter		49 089 306	47 663 862
Kostnader			
Varekostnad			1 022
Lønnskostnad		21 794 081	18 638 434
Avskrivning av driftsmidler		3 750 980	3 767 401
Annen driftskostnad		15 407 693	14 726 066
Sum kostnader		40 952 754	37 132 923
Driftsresultat		8 136 553	10 530 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 297 481	3 465 096
Annen finansinntekt		145 511	141 153
Sum finansinntekter		4 442 993	3 606 249
Annen rentekostnad		3 785 915	3 056 213
Sum finanskostnader		3 785 915	3 056 213
Netto finans		657 077	550 037
Resultat før skattekostnad		8 793 630	11 080 976
Skattekostnad på ordinært resultat		2 922 346	3 051 492
Årsresultat		5 871 284	8 029 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 871 284	8 029 484
Totalresultat		5 871 284	8 029 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 871 284	8 029 484
Sum overføringer og disponeringer		5 871 284	8 029 484



Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		135 353 360	136 145 393
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 004 686	1 505 180
Sum varige driftsmidler		136 358 046	137 650 573
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		3 993 457	3 993 457
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		15 733 958	13 896 032
Investeringer i aksjer og andeler		3 952 506	3 789 656
Andre langsiktige fordringer		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 179 921	24 179 145
Sum anleggsmidler		162 537 966	161 829 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		63 075 401	58 601 612
Fordringer			
Kundefordringer		1 321 455	1 522 735
Andre kortsiktige fordringer		2 436 546	2 563 157
Sum fordringer		3 758 001	4 085 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		102 037 828	109 680 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 037 828	109 680 010
Sum omløpsmidler		168 871 230	172 367 514
SUM EIENDELER		331 409 197	334 197 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	5 865 650	5 702 150
Sum innskutt egenkapital	5 865 650	5 702 150
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	228 122 954	221 977 152
Sum opptjent egenkapital	228 122 954	221 977 152
Sum egenkapital	233 988 604	227 679 302
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pensjonsforpliktelser	8 632 151	8 216 911
Utsatt skatt	5 960 481	6 043 786
Sum avsetninger for forpliktelser	14 592 632	14 260 697
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 369 225	78 401 857
Sum annen langsiktig gjeld	72 369 225	78 401 857
Sum langsiktig gjeld	86 961 857	92 662 554
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 656 923	2 776 878
Betalbar skatt	2 731 133	899 844
Skyldig offentlige avgifter	2 645 300	2 116 079
Annen kortsiktig gjeld	3 425 380	8 062 575
Sum kortsiktig gjeld	10 458 736	13 855 376
Sum gjeld	97 420 593	106 517 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	331 409 197	334 197 232



Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
20.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



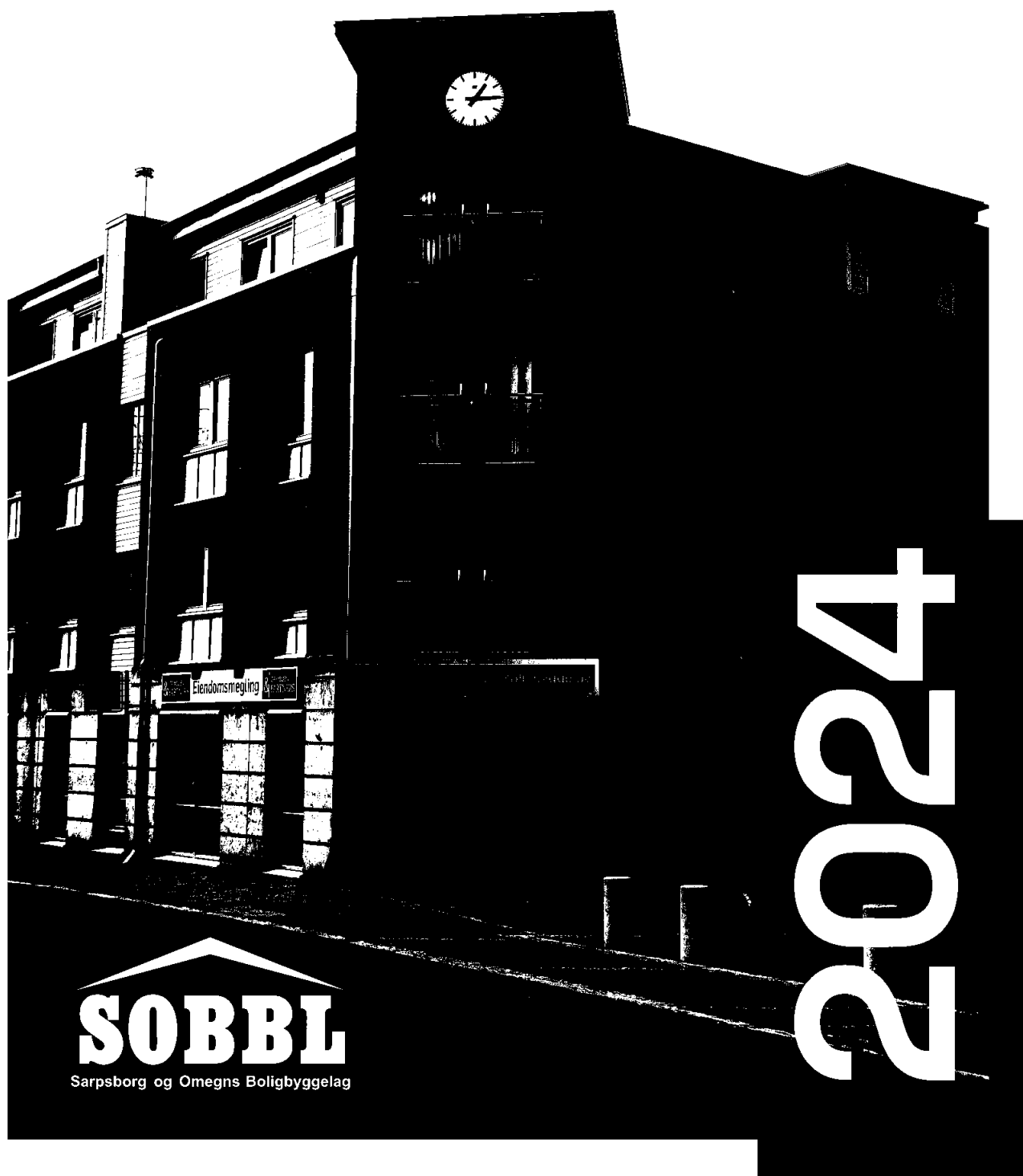
Organisasjonsnr: 848 720 712
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsberetning og regnskap





Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag forvalter i dag
226 boligselskap som utgjør ca. 6000 boenheter og
har over 17.500 medlemmer.»



Årsberetning 2024

VIRKSOMHETEN

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag (SOBBL) er et samvirkeforetak som har til hovedformål å **skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og forvalte boliger for andelseierne.**

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital

SOBBL har administrasjonen lokalisert i St. Mariegade 112, Sarpsborg. Deler av lokalet er leiet ut til eiendomsmeglings virksomhet.

SOBBLs vaktmestertjeneste har sin base i Tunebakken 13A, Sarpsborg.

Strategiplanen

SOBBL har strategi- og handlingsplan for perioden 2024-2027.

Borettslagene og medlemmene har hovedfokus i SOBBLs strategi.

Antall medlemmer pr. 31. desember 2024	
Innmeldt 2024	551
Utmeldt 2024	372
Medlemmer pr. 31. desember 2024	17 559
SOBBLs medlemmer er fordelt slik:	
Boende medlemmer	6 188
Ikke boende medlemmer	11 371
Til sammen	17 559

Dette gir en netto medlemsøkning på 179 medlemmer for 2024.

SOBBL er forretningsfører for 187 tilknyttede borettslag, 21 frittstående borettslag, 14 sameier, et utleieselskap og tre bolig-aksjeselskap.

Ett tilknyttet borettslag har utgått og to boligsameier har kommet inn i 2024.

De **226 boligselskapene** utgjør til sammen **5 999 boenheter.**

HOVEDTREKK

SOBBL med datterselskap regnes som konsern ifølge regnskapsloven. Dette gir utslag på avsetninger og egenkapital. Det vises i den forbindelse til notene om regnskapsprinsipper og egenkapitalen.

Årets resultat

SOBBL som konsern oppnådde i 2024 et overskudd før skatt på **kr. 8.793.630,-**.

Resultatet for 2024 fordeler seg slik	Før skatt	Etter skatt
SOBBL morselskapet	2.637.490,-	946.202,-
SOBBL Eiendom AS	5.624.280,-	4.393.222,-
SOBBL Boliger AS	531.860,-	531.860,-
Konsernresultat	8.793.630,-	5.871.284,-

Samlet sett har virksomheten en sunn forretningsmessig drift.

SOBBLs overskudd totalt sett, skal benyttes til hovedformålet: Skaffe boliger til medlemmene. Solid egenkapital er en nødvendig forutsetning for videre utvikling av SOBBL i tråd med vårt formål. Egenkapitalen i morselskapet er på kr. 110.800.529,- som gir en egenkapitalprosent på 86,7. SOBBL-konsernet har en egenkapital på kr. 233.988.604,- som gir en egenkapitalprosent på 70,6.

Det er også prioritert å utvikle organisasjonen slik at medlemmene får et godt tjenestetilbud.

Styret mener årets resultat gir et godt grunnlag for fortsatt drift og positiv utvikling av SOBBLs virksomhet. Styret foreslår at årets resultat etter skatt kr. 946.202,- i morselskapet, overføres annen egenkapital.



ÅRSBERETNING 2024

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var positiv med kr. 743.408,- mens driftsresultatet for selskapet utgjorde kr. 755.761,-. Differansen skyldes i hovedsak finansposter samt endring i leverandørgjeld og andre tidsavgrensningsposter.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var positiv med kr. 2.686.179,- mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr. 8.136.553,-. Differansen skyldes hovedsakelig endring i varelager, leverandørgjeld og andre tidsavgrensningsposter og ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i konsernet i 2024 var kr. 2.458.453,-. Av årets investeringer har kr. 1.837.926,- medgått til lån til tilknyttede selskap.

Byggeaktivitetene

I 2024 har det kun vært mindre byggeaktivitet med det nye 1910-bygget på Vatvedt i Sarpsborg kommune. Prosjektet eies av 1910-Bygget AS, der SOBBL eier 50 % av selskapet. I tillegg har det vært utført noen grunnarbeider, i regi av SOBBL Boliger AS, på vårt planlagte prosjekt «Grålum III brl.» på Langemyr i Sarpsborg kommune.

Det pågår for øvrig ingen byggeaktiviteter i SOBBL eller datterselskap.

Planlagte prosjekt

Prosjektet «Grålum III brl.» på Langemyr i Sarpsborg kommune er omprosjektert, men er fortsatt planlagt med 16 borettslagsleiligheter fordelt på to bygg. Tomten eies av SOBBL Boliger AS og dette selskapet vil være byggherre. Rammetillatelse for prosjektet foreligger. På grunn av den spesielle tiden vi er inne i, avventes prosjektet inntil videre.

Prosjekter fremover i tid

SOBBL og datterselskap besitter attraktive tomteområder i Sarpsborg sentrum, Hafslundsøy, Grålum, Halden og Askim. SOBBL ønsker hele tiden å være aktiv i boligutvikling til det beste for våre medlemmer og besitter av den grunn en betydelig «tomtebank».

ORGANISASJON OG PERSONELL

Ved årsskiftet hadde SOBBL 19 ansatte (18 årsverk).

SOBBL er organisert i to avdelinger:

- Teknisk – seks ansatte, hvorav fire vaktmestere
- Økonomi/forvaltning – 12 ansatte

Begge avdelingene er tilordnet egne avdelingsledere med resultat- og personalansvar. SOBBL er et statsautorisert regnskapsførerforetak. Sykefraværet i 2024 var 1,5 % noe som er svært tilfredsstillende.

Likestilling

SOBBL følger likestillingsloven. Styret består av fem valgte medlemmer, hvorav to er kvinner. De ansatte velger styrets 6. medlem. Ansattes representant i denne perioden er mann.

Lov om boligbyggelag inneholder egne krav til kjønnskvalitet i styret. SOBBLs styresammensetning oppfyller disse kravene. Av SOBBLs 19 ansatte, er 9 kvinner.

Miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

TEKNISK AVDELING

Avdelingen er i hovedsak engasjert med prosjektutvikling av nye prosjekter i alle faser fra reguleringsplaner til ferdigstilling av byggeprosjekter. Avdelingen er også engasjert av borettslag til å gjennomføre prosjektledelse på større og mindre rehabiliteringsoppdrag, samt utarbeide vedlikeholdsplaner.

Teknisk avdeling har i tillegg ansvaret for skadebehandling med oppgjør av mindre forsikringsskader for borettslagene og vaktmestertjenesten i SOBBL regi.



ØKONOMI OG FORVALTNING

I hovedsak består virksomheten av forretningsførsel og forvaltning av SOBBLs tilknyttede borettslag og andre boligselskaper. Tjenestene er regulert gjennom forretningsføreravtaler. I dette arbeidet inngår blant annet komplett regnskap og forslag til budsjett, samt koordinering og gjennomføring av generalforsamlinger.

En annen viktig og ikke minst krevende oppgave er å bistå borettslagenes styrer med råd og veiledning i mange ulike hverdagsproblemer. Styreportalen er en online tjeneste som benyttes av de fleste boligselskaper som SOBBL forvalter. Gjennom Styreportalen kan styrene i borettslagene fortløpende finne oppdatert informasjon.

KURS

SOBBL har i 2024 gjennomført to fysiske kurs for nye styremedlemmer i borettslag, med til sammen 49 deltagere.

Målet med våre kurs og samlinger er å styrke kompetansen for styrene i borettslagene.

En vellykket tillitsmannskonferanse ble avholdt 2.-3. november på Laholmen i Strømstad, med 75 deltagere hvorav 60 representerte borettslag.

MEDLEMSFORDELER

Som medlem av SOBBL får du fordelskortet som er et kombinert medlems- og fordelskort. Du får en rekke medlemsfordeler uavhengig av om du bor i borettslag eller ikke. Som medlem får du rabatter og bonus fra flere leverandører både sentralt og lokalt. SOBBL har en løpende prosess med å tilknytte seg flere gode lokalavtaler. Medlemskortet er å finne i SOBBL-appen.

SOBBL har en egen hjemmeside, samt medlemsapp som jevnlig blir oppdatert. All løpende informasjon som blant annet leiligheter på forkjøpsrett, blir lagt ut her.

STYRENDE ORGANER

Generalforsamlingen

SOBBLs generalforsamling ble avholdt den 28. mai 2024 i Filadelfiakirken i Sarpsborg. Det møtte i alt 74 stemmeberettigede delegater. 71 var delegater fra borettslag og tre møtte som delegater for våre ikke-boende medlemmer.

Styret

Styret har avholdt åtte styremøter og det ble behandlet i alt 38 saker i 2024.

Selskapet har styre- og lederansvarsforsikring gjennom Gjensidige forsikring med en forsikringssum på kr. 10 mill. (Forsikringsnr. 77535172).

Driften av SOBBL som konsern, har i 2024 vært tilfredsstillende.

Finansinstitusjonenes krav til egenkapital i forbindelse med bygging må SOBBL imøtekomme ved å levere gode økonomisk resultater. Det er for øvrig lav finansiell risiko knyttet til SOBBLs virksomhet.

Styret har i året blant annet fattet vedtak knyttet til SOBBLs langsiktige utvikling, løpende forretningsdrift og utbyggingsprosjekter.

Styret arbeider for at SOBBL skal være preget av stabilitet, ha betryggende økonomi og være en god boligforvalter og utbygger. Styret er opptatt av å kunne tilby gode boligtilbud til sine medlemmer.



ÅRSBERETNING 2024

DATTERSELSKAPER

SOBBL Eiendom AS

Selskapet ble stiftet i 1998 og besitter følgende eiendommer/boliger i Sarpsborg kommune:

- Kurland bofellesskap 29 boliger
- Tuneveien bofellesskap 20 boliger
- Eplehagen bofellesskap 16 boliger
- Haugeveien 9 6 boliger
- Sikatunet 1-7 (Navestad) 26 boliger
- Næringsseksjon i tilknytning til Thranesgate borettslag

Hele bygningsmassen med unntak av Sikatunet 1-7 og Haugeveien 9 er leiet ut til Sarpsborg kommune. Tre av kommunens fire leieobjekter er gjenstand for reforhandlinger/forlengelse i løpet av 2025.

Daglig leder i SOBBL Eiendom AS er adm.dir. i SOBBL, Trygve Kristoffersen. Styret har bestått av: Nina Pettersen (styreleder), Tommy A. Eriksen og Trygve Kristoffersen.

SOBBL Boliger AS

SOBBL Boliger AS ble stiftet i 2005 som et utbyggingselskap på bakgrunn av revidert lov om boligbyggelag og borettslag. Våre egne byggeprosjekter skal og vil i hovedsak foregå i dette selskapet. Selskapet hadde ingen pågående byggeprosjekter i 2024.

SOBBL Eiendomsmegling AS, Storgaten Terrasse AS og Tune Tomteselskap AS som alle var 100 % eiet av Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag ble i 2022 innfusjonert i SOBBL Boliger AS.

Selskapet eier et større tomteområde på Langemyr/Grålum og en regulert tomt på Skarpnord/Hafslundsøy. I tillegg eier selskapet en eiendom på Hoen i Askim – Indre Østfold kommune på 72 da. Eiendommen ble ferdig regulert i februar 2025 etter 6 års saksbehandling. Tomten vil bli solgt, ferdig regulert med en beregnet kapasitet på 132 boenheter.

Selskapet eier også 50 % av aksjene i Helgebyveien Utvikling AS, der Betongbygg Eiendom AS også er 50 % eier.

Daglig leder i SOBBL Boliger AS er adm.dir. i SOBBL, Trygve Kristoffersen. Styret har bestått av: Nina Pettersen (styreleder), Tommy A. Eriksen og Trygve Kristoffersen.

DELEIERSKAP

OH. Torget AS

Selskapet ble stiftet i desember 2013 i forbindelse med kjøp av Olav Haraldssonsgate 10 i Sarpsborg kommune med overtagelse i februar 2014. Selskapet hadde som formål å utvikle hele kvartalet til bolig og næringsvirksomhet. Borettslaget med 49 leiligheter og REMA 1000 (Vatvedt Næring AS) ble solgt og overlevert i 2022. SOBBL og Northman AS eier selskapet med 50 % hver. Entreprenøren gikk konkurs i 2024 og OH Torget AS arbeider nå med å få utbetalt garantien iht. kontrakten.

1910-Bygget AS

Selskapet ble stiftet i januar 2021 for gjenoppbygging av 1910-bygget etter brannen. Selskapet eier nå seksjon 3 som er inndelt i to lokaler og deler av parkeringsarealer, samt et mindre lokale i borettslaget. Seksjonen er planlagt utleiet eventuelt solgt. SOBBL og Northman AS eier selskapet med 50 % hver.

BBL Datakompetanse AS (Pivotal)

Selskapet med kontor i Oslo, eies av 36 boligbyggelag i Norge. Selskapet arbeider i hovedsak med å tilrettelegge produkter og tjenester, det vil si sentrale medlemsfordeler for boligbyggelag, borettslag og medlemmer. I tillegg bistår de boligbyggelagene med å fremskaffe lokale medlemsfordeler.

Selskapet leverer og drifter også «Hårfagre» og portaler som SOBBL benytter seg av i sin leveranse som forretningsfører for boligselskapene.

DIGIBO AS

Selskapet eies av 16 boligbyggelag i Norge med utspring fra Boligbyggelaget Midt. Selskapet tilrettelegger produkter og digitale løsninger for bruk i teknisk avdeling.

Helgebyveien Utvikling AS

Selskapet er eiet av SOBBL Boliger AS og Betongbygg Eiendom AS med 50 % hver. Selskapet disponerer en festetomt i Helgebyveien på Hafslundsøy, regulert for boliger.



UTSIKTENE FREMOVER

Prosjektet «Grålum III» på Langemyr/Grålum i Sarpsborg kommune har fortsatt interesse blant våre medlemmer. Tiden vi er inne i er imidlertid usikker. Forespeilet rentenedgang ser ut til å vente på seg og byggekostnadene er høye, men det kan allikevel være en mulighet for at dette prosjektet blir realisert med oppstart i løpet av 2025. Kontinuerlig utvikles det nye prosjekt i SOBBL regi, men oppstart av byggarbeider er avhengig av markedet og øvrige forutsetninger. SOBBL er og skal være en solid og fremtidsrettet organisasjon og skal fortsatt ha sitt fokus på

kjernevirksomheten og medlemsarbeidet. Styret ønsker at organisasjonen skal være preget av stabilitet og bli oppfattet som en trygg og seriøs boligforvalter og ikke minst - boligutbygger.

Styret er av den oppfatning at SOBBL også etter 2024 er godt rustet til å møte fremtidige oppgaver og utfordringer.

Styret retter en stor takk til SOBBLs ansatte for innsatsen og for et godt engasjement til medlemmenes beste gjennom året.

Sarpsborg, 15. april 2025

Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Nina Pettersen
Styreleder

Tommy A. Eriksen
Nestleder

Mona Lindh Myhrer
Styremedlem

Pål Granholmen
Styremedlem

Anders Lindh
Styremedlem

Lars Henning Stang
Ansattes representant

Trygve Kristoffersen
Adm. Dir.

Tillitsvalgte i perioden 28.05.2024 – 28.05.2025

Styret har bestått av:

Funksjon	Medlem	Valgt	Varamedlem	Valgt
Styreleder	Nina Pettersen	2024	1. Knut J. Knoll	2024
Styremedlem-nestleder	Tommy Andre Eriksen	2023	2. Mette Anita Buerødegård	2024
Styremedlem	Pål Granholmen	2024		
Styremedlem	Mona Lindh Myhrer	2023		
Styremedlem	Anders Lindh	2024		
Ansattes representant	Lars Henning Stang	2024	Maria Glende	2024

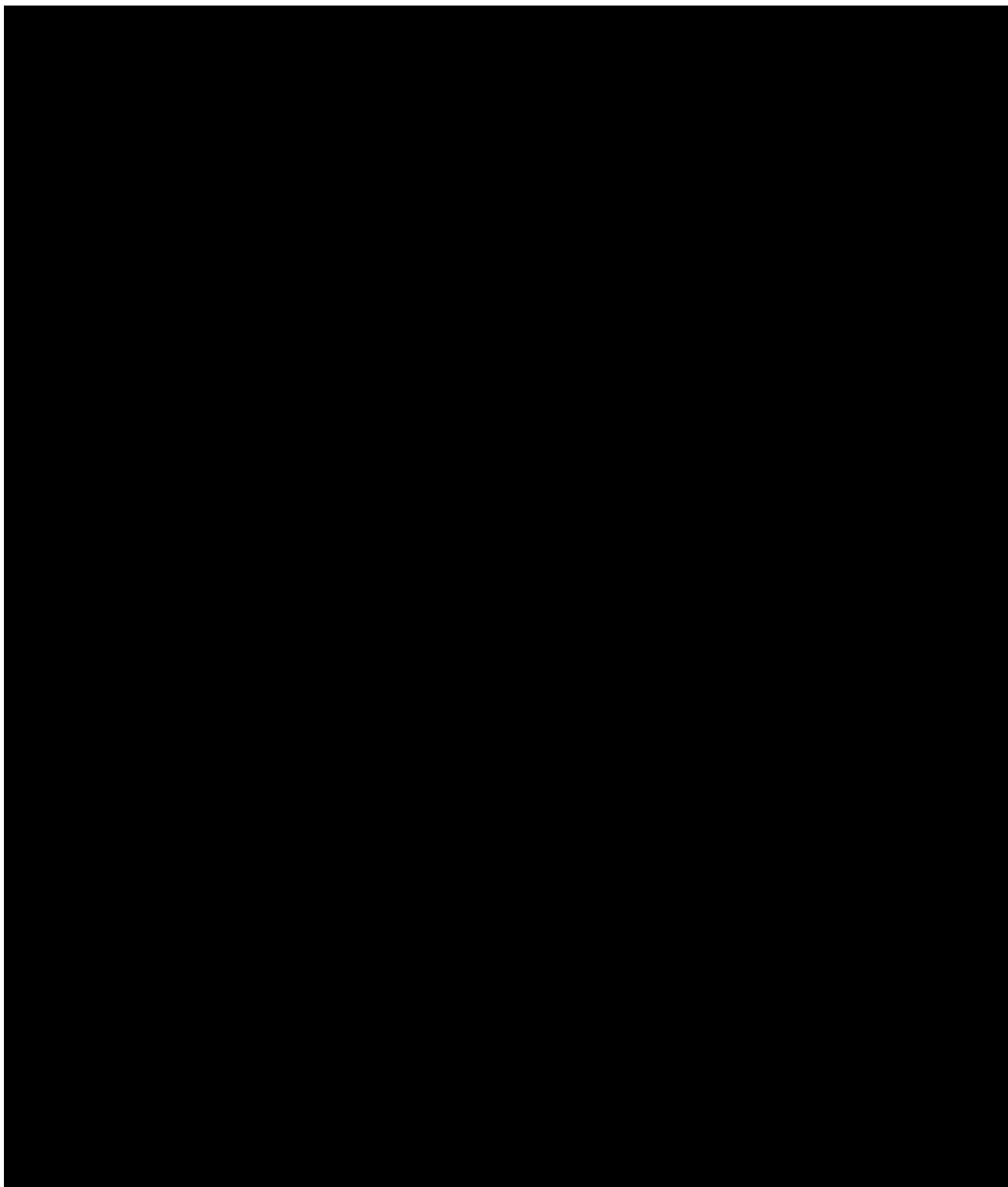
Første varamedlem møter på alle styremøtene.

Valgkomité

Medlemmer	Varamedlemmer	Representerer
Pål Granholmen	Nina Pettersen	Styret
Elin Gjestad	Asbjørn Langsæter	Boende medlemmer
Stein Erik Fredriksen	Thomas Andre Karlsen	Ikke-boende medlemmer



ÅRSBERETNING 2024





Årsregnskap 2024



ÅRSBERETNING 2024

Årsregnskap 2024

RESULTATREGNSKAP

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Note	2024	2023
		1		
		Driftsinntekter		
29 679 855	28 775 948	Salgsinntekt	27 155 705	27 462 213
3 334 076	3 632 232	Annen driftsinntekt	21 933 601	20 201 649
33 013 931	32 408 180	Sum driftsinntekter	49 089 306	47 663 862
		Driftskostnader		
0	0	Varekostnad	0	1 022
21 794 081	18 638 434	3, 11 Lønnskostnad	21 794 081	18 638 434
1 260 980	1 265 672	4 Avskrivning	3 750 980	3 767 401
9 203 110	8 796 988	3, 5 Annen driftskostnad	15 407 693	14 726 066
32 258 170	28 701 094	Sum driftskostnader	40 952 754	37 132 923
755 761	3 707 086	Driftsresultat	8 136 553	10 530 939
1 779 378	1 786 767	Annen renteinntekt	4 297 481	3 465 096
102 350	99 589	Annen finansinntekt	145 511	141 153
1 881 729	1 886 356	Sum finansinntekter	4 442 992	3 606 250
0	12 950	Annen rentekostnad	3 785 915	3 056 213
0	12 950	Sum finanskostnader	3 785 915	3 056 213
1 881 729	1 873 406	Netto finans	657 077	550 037
2 637 490	5 580 492	Ordinært resultat før skattekostnad	8 793 630	11 080 976
1 691 288	1 786 389	13 Årets skattekostnad	2 922 346	3 051 492
946 202	3 794 103	Årets resultat	5 871 284	8 029 484
946 202	3 794 103	10 Overført til egenkapital	5 871 284	8 029 484




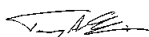
ÅRSBERETNING 2024

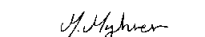
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Note	2024	2023
			Egenkapital og gjeld	
			Egenkapital	
			Innskutt egenkapital	
5 865 650	5 702 150		5 865 650	5 702 150
5 865 650	5 702 150		5 865 650	5 702 150
			Opptjent egenkapital	
104 934 879	103 988 677		228 122 954	221 977 152
104 934 879	103 988 677		228 122 954	221 977 152
110 800 529	109 690 827	10	233 988 604	227 679 302
			Gjeld	
			Avsetning for forpliktelser	
8 632 151	8 216 911	11	8 632 151	8 216 911
0	0	13	5 960 481	6 043 786
8 632 151	8 216 911		14 592 632	14 260 697
			Annen langsiktig gjeld	
0	0	12	72 369 225	78 401 857
0	0		72 369 225	78 401 857
8 632 151	8 216 911		86 961 857	92 662 554
			Kortsiktig gjeld	
838 897	1 841 602		1 656 923	2 776 878
1 416 770	899 844	13	2 731 133	899 844
2 645 300	2 116 079		2 645 300	2 116 079
1 247 808	4 029 752		0	0
2 178 587	4 834 755		3 425 380	8 062 575
8 327 362	13 722 032		10 458 736	13 855 376
16 959 513	21 938 943		97 420 593	106 517 930
127 760 041	131 629 770		331 409 197	334 197 232


Sarpsborg, 15. april 2025
Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

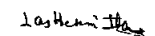

Nina Pettersen
Styreleder


Tommy A. Eriksen
Nestleder


Mona Cecilie Lindh Myhrer
Styremedlem


Pål Granholmen
Styremedlem


Anders Lindh
Styremedlem


Lars Henning Stang
Styremedlem


Trygve Kristoffersen
Adm. dir.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING PR. 31. DESEMBER 2024

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
2 637 490	5 580 492	Resultat før skattekostnad	8 793 630	11 080 976
-899 844	-1 579 943	- Periodens betalte skatt	-899 844	-2 911 845
0	-80 000	+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	133 025
1 260 980	1 265 672	+ Ordinære avskrivninger	3 750 980	3 767 401
0	-1 400 000	+/- Endring i varelager	-4 473 789	-2 732 139
169 097	1 520 244	+/- Endring i kundefordringer	201 280	1 307 367
-1 002 705	746 045	+/- Endringer i leverandørgjeld	-1 119 955	820 866
-1 421 610	-2 361 119	+/- Endringer i andre tidsavgrensingsposter	-3 566 123	-2 677 212
743 408	3 691 391	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 686 179	8 788 439
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	80 000	+ Innbetalinger ved salg av varige drittsmidler	0	8 594 513
-2 458 453	-4 407 582	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 458 453	-4 407 582
-162 850	-79 451	- Utb. ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-162 850	-79 451
-1 637 926	-13 014 758	- Utbetalinger på lånefordringer	-1 837 926	-13 675 101
-6 450	-461	- Utbetalinger på lånefordringer konsern	0	0
0	0	+ Innbetalinger på lånefordringer	0	0
0	0	+ Innbetalinger ved salg av BRL leiligheter	0	4 250 000
-4 265 679	-17 422 252	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 459 229	-5 317 621
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 032 632	-6 220 957
0	0	- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
163 500	183 000	+ Innbetaling av egenkapital	163 500	183 000
163 500	183 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 869 132	-6 037 957
-3 358 771	-13 547 861	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 642 182	-2 567 139
44 936 900	58 484 761	+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	109 680 010	112 247 149
41 578 129	44 936 900	= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt	102 037 828	109 680 010



ÅRSBERETNING 2024

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av eventuell prinsippendring

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i lov om boligbyggelag, regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av ett år etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30 000,-. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskap.

Arbeid under utførelse/tomt

Arbeid under utførelse og innkjøp av tomter for framtidig utbygging er vurdert til det laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger til forventet tap.

Pensjonsforpliktelser

Forsikret pensjonsforpliktelse er balanseført, for så vidt gjelder ytelsesbasert pensjon.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn.

Planendringer fordeles over gjenværende opptjeningstid. Arbeidsgeberavgift er inkludert i tallene.

Det vises for øvrig til Note 11.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er ikke beregnet utsatt skattefordel på bakgrunn av det lange tidsperspektiv før skattefordelen kan bli effektiv. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet.

Som boligbyggelag betaler SOBBL formuesskatt i tillegg til inntektsskatt.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 2 - Driftsinntekter

	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Salgshonorar/gebyrer	3 945 224	4 118 426	3 945 224	4 112 170
Inntekter teknisk	10 748 913	9 042 173	8 504 763	8 034 694
Forretningsfører inntekter	14 440 260	14 225 295	14 160 260	13 925 295
Medlemskontingent	2 378 259	2 363 525	2 378 259	2 363 525
Leieinntekter	834 470	819 318	19 433 995	17 387 813
Andre inntekter	666 805	1 839 443	666 805	1 840 366
Sum	33 013 931	32 408 180	49 089 306	47 663 862

Note 3 - Lønnskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader	14 204 752	14 314 468	14 204 752	14 314 468
Folketrygden	2 571 831	2 621 083	2 571 831	2 621 083
Pensjonskostnader	3 426 085	2 876 689	3 426 085	2 876 689
Endring i pensjonsforpliktelsen	415 240	-2 076 894	415 240	-2 076 894
Andre personalkostnader	1 176 173	903 088	1 176 173	903 088
SUM	21 794 081	18 638 434	21 794 081	18 638 434

Antall ansatte/årsverk: 19/18

Ytelse til ledende personer	Adm.dir.	Styret
Lønn og andre godtgjørelser	1 743 311	304 200

Adm.dir. i morselskapet sitter også som daglig leder i datterselskapene, og det henvises til note 6 for oversikt over datterselskapene. Det blir ikke utbetalt lønn fra datterselskapene.

Revisor

	Morselskapet	Konsernet
Lovpålagt revisjon	142 000	237 000
Teknisk bistand med likningspapirer etc.	62 000	119 500
Sum	204 000	356 500

Honorarene er delvis inkludert merverdiavgift, avhengig av det enkelte selskaps merverdiavgifts situasjon.



ÅRSBERETNING 2024

Note 4 - Varige driftsmidler

Morselskapet	Driftsløsøre	Bygninger/Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 363 787	26 667 032	31 030 819
Tilgang	0	2 458 452	2 458 452
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	4 363 787	29 125 484	33 489 271
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2024	3 359 101	14 076 993	17 436 095
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	1 004 686	15 048 492	16 053 178
Årets avskrivninger	500 494	760 485	1 260 980
Økonomisk levetid	3-5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomt er kostpris på tomt St. Mariegt. 112 på kr. 1 073 916,-, investering i borettslagsleilighet på Sjusjøen med kr. 1 427 884,- og kostpris på tomt vaktmesterlokaler Tunebakken 13 A med kr. 1 028 525,-, samt Græsdal kr. 6 583 018,-.

Konsernet	Driftsløsøre	Bygninger/Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 476 807	201 542 077	206 018 884
Tilgang	0	2 458 452	2 458 452
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	4 476 807	204 000 529	208 477 336
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2024	3 472 121	68 647 170	72 119 292
Balanseført verdi pr. 31.12.2024	1 004 686	135 353 360	136 358 046
Årets avskrivninger	500 494	3 250 485	3 750 980
Økonomisk levetid	3-6,67 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomt har konsernet pr. 31.12.2024 tomter og ikke avskrivbare eiendommer som til sammen beløper seg til kr. 59 458 211,-.



Note 5 - Driftskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Kostnader lokaler	535 986	558 301	3 427 724	3 604 436
Verktøy, inventar og driftsmateriell	113 065	177 282	190 549	225 454
Drift og vedlikehold	932 643	634 914	2 746 404	1 870 301
Fremmede tjenester	1 095 936	834 601	985 727	1 110 996
Kontorkostnader	2 423 904	2 380 137	2 436 804	2 456 140
Telefon og porto	317 724	428 583	325 922	436 478
Kabel- TV	0	0	504 175	478 182
Kostnader transportmidler	209 129	257 545	209 129	257 545
Salg og markedsføring	1 007 679	1 406 949	1 007 679	1 406 949
Forsikringer	194 567	172 988	679 232	640 647
Eiendomsskatt	141 256	138 209	642 728	648 684
Viderefakturerte kostnader	2 784 290	2 008 620	2 784 290	1 448 764
Andre driftskostnader	-553 070	-201 141	-532 671	141 490
Sum	9 203 110	8 796 988	15 407 693	14 726 066

Note 6 - Aksjer i datterselskap

	Antall aksjer	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
SOBBL Eiendom AS	863 285	100 %	863 285	4 393 222	70 845 554
SOBBL Boliger AS	500	100 %	8 536 190	531 861	61 741 996
Aksjer i datterselskap			9 399 475		

Note 7 - Aksjer og andeler

Morselskapet	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
BBL Datakompetanse AS	2,38 %	1 360 722		
NBBL	1,00 %	10 000		
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000		
OH Torget AS	50,00 %	1 705 000	-26 466	6 427 630
1910-Bygget AS	50,00 %	15 000	-132 389	-220 357
Fond DNB Spar 50		2 081 784		
Sum aksjer og andeler		5 672 506		



ÅRSBERETNING 2024

Konsernet	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
BBL Datakompetanse AS	2,38 %	1 360 722		
NBBL	1,00 %	10 000		
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000		
OH Torget AS	50,00 %	1 705 000	-26 466	6 427 630
1910-Bygget AS	50,00 %	15 000	-132 389	-220 357
Helgebyveien Utvikling AS	50,00 %	2 273 457	-414 368	3 433 371
Fond DNB spar 50		2 081 784		
Sum aksjer og andeler		7 945 963		

Det er gitt et ansvarlig lån til OH Torget AS på kr. 1 210 341,-.

Det er til 1910-Bygget AS gitt likviditetslån med til sammen kr. 12 086 730,-.

Note 8 - Arbeid under utførelse/tomter

Morselskapet

Posten gjelder innkjøpte tomter og prosjektkostnader for fremtidig utvikling.

	Bokførte verdier
Langemyr, Grålum	52 225
Tomt Græsdaal, gnr. 1109 bnr. 205	1 948 085
Tomt Græsdaal, gnr. 1109 bnr. 219	1 400 000
Oskarsgate 56	926 172
Pellygata 51	572 419
Tomteområde Augustaborg/Halden	1 402 846
Pellygaten 49	1 796 447
Rosenkrantz gate 16	3 690 525
Arbeid under utførelse/tomter	11 788 719



Konsernet

Posten gjelder innkjøpte tomter og prosjektkostnader for fremtidig utvikling.

	Bokførte verdier
Tomt Græsdaal, gnr. 1109 bnr. 205	1 948 085
Tomt Græsdaal, gnr. 1109 bnr. 219	1 400 000
Oskarsgate 56	926 172
Pellygata 51	572 419
Tomteområder Augustaborg/Halden	1 404 416
Pellygaten 49	1 796 447
Rosenkrantz gate 16	3 690 525
Skarpnord trinn II	259 115
Tomteområde Hoen/Askim	9 833 287
Langemyr, Grålum	41 244 936
Arbeid under utførelse/tomter	63 075 401

Note 9 - Bankinnskudd

Morselskapet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr. 752 709,-.

Konsernet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr. 752 709,-.

Note 10 - Egenkapital

Morselskapet	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024	5 702 150	103 988 677	109 690 827
Nytegnet andelskapital	163 500	0	163 500
Årets resultat	0	946 202	946 202
Egenkapital pr. 31.12.2024	5 865 650	104 934 879	110 800 529

Konsernet	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024	5 702 150	221 977 152	227 679 302
Nytegnet andelskapital	163 500	0	163 500
Skatt konsernbidrag direkte mot EK		274 518	274 518
Årets resultat	0	5 871 284	5 871 284
Egenkapital pr. 31.12.2024	5 865 650	228 122 954	233 988 604

Morselskapet har gitt konsernbidrag til datterselskap med skatteeffekt, men da datterselskapet tidligere i år har valgt ikke å føre opp utsatt skattefordel er hele konsernbidraget i datterselskapet ført mot egenkapitalen og ikke via skattekostnaden.



ÅRSBERETNING 2024

Note 11 - Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger

Laget har pensjonsordninger for alle ansatte, dels ytelsesbasert, dels innskuddsbasert. Deltagelse i ordningene er avhengig av når ansettelsesforholdet startet. Et av datterselskapene har kun ansatte som inngår i ordningen med innskuddsbasert pensjonsordning. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Den ytelsesbaserte ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser, og disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår ved oppnådd pensjonsalder (67 år) og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Beregningen nedenfor omfatter bare den ytelsesbaserte ordningen, og er utarbeidet av lagets forsikringsselskap.

Prinsippet for beregning og presentasjon av pensjonsforpliktelsen i balansen ble endret i 2013. Tidligere har man regnskapsmessig kunnet fordele endringen i pensjonsforpliktelsen over flere år for å unngå at regnskapet blir for sterkt påvirket av svingninger i forventningene til finansmarkedet. Det forelå internasjonale forslag til endring av denne praksis fra 2013, noe også Norge har sluttet seg til. På denne bakgrunn valgte man å ta inn hele den aktuarberegnede forpliktelsen ved utløpet av 2013 i balansen. I 2013 ble endringen ført mot egenkapitalen direkte på grunn av prinsippendring, men senere er endringen i forpliktelsen resultatført.

Aktuarmessig beregnet pensjonskostnad morselskapet

Morselskap	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	973 291	961 295
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	1 383 914	1 208 342
Administrasjonskostnader	412 512	358 533
Avkastning på pensjonsmidler netto	-1 690 360	-1 470 841
Periodisert arbeidsgiveravgift	152 189	149 083
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	761 038	803 030
Pensjonskostnader	1 992 585	2 009 442

Aktuarmessig beregnet pensjonsforpliktelse

Morselskap	2024	2023
Påløpte pensjonsforpliktelser (DO)	40 615 470	38 073 880
Pensjonsmidler til markedsverdi	33 050 045	30 872 381
Påløpte pensjonsforpliktelser (DBO)	-7 565 425	-7 201 499
Arbeidsgiveravgift	-1 066 725	-1 015 411
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-8 632 151	-8 216 911



Økonomiske forutsetninger	31.12.2024	31.12.2023
Diskonteringsrente	3,30 %	3,70 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,90 %	5,40 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	3,75 %
Årlig forventet G-regulering	3,25 %	3,50 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,90 %	2,40 %
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	4,07	4,99
Ønsket størrelse på korridor	10,00 %	10,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgiftssats	14,10 %	14,10 %

Antall deltakere i pensjonsordningene	2024	2023
Ytelsesbasert		
Aktive	9	9
Pensjonister	10	10
Innskuddsbasert		
Aktive Morselskapet	11	11
Aktive Konsern	11	11

Regnskapsført pensjonskostnad konsern

	2024	2023
Kostnad ytelsesordning	2 747 554	2 219 482
Endring pensjonsforpliktelse	415 240	-2 076 894
Kostnad innskuddsordning	472 034	463 108
AFP	206 497	194 099
Sum pensjonskostnader	3 841 325	799 795



ÅRSBERETNING 2024

Note 12 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Morselskap

	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Pantstillelser

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon, pantesikret	0	0
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet bygninger og tomter	0	0

Konsernet

	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 335 285	28 632 706
Pantstillelser		
Gjeld til kredittinstitusjon, pantesikret	72 369 225	78 401 857
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	171 591 550	169 607 761

Garantiansvar

	2024	2023
SOBBL Boliger AS	0	1 640 532



Note 13 - Skattekostnad

	Morselskapet	Konsernet
	2024	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	2 637 490	8 793 630
Permanente forskjeller	-16 463	-45 025
Midlertidige forskjeller	1 045 206	1 412 824
Sum årets skattegrunnlag	3 666 233	10 161 430

Henviser til note 10 vedrørende skatteeffekt av konsernbidrag.

	Morselskapet	Konsernet
	2024	2024
Betalbar inntektsskatt	532 054	1 846 417
Formuesskatt i samvirkeforetak	884 716	884 716
Sum betalbar skatt	1 416 770	2 731 133
Skatteeffekt av konsernbidrag	274 518	274 518
Endring utsatt skatt	0	-83 305
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	1 691 288	2 922 346

Endring midlertidige forskjeller

Morselskapet

	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-2 968 102	-3 618 502	650 400
Omløpsmidler	-150 000	-150 000	0
Pensjonsforpliktelser	-8 216 911	-8 632 151	415 240
Gevinst og tapskonto	-20 434	0	-20 434
Netto forskjeller	-11 355 447	-12 400 653	1 045 206
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	11 355 447	12 400 653	-1 045 206
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %.	0	0	0



ÅRSBERETNING 2024

Konsernet

	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	24 593 665	23 541 564	1 052 101
Omløpsmidler	-150 000	-150 000	0
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Pensjonsforpliktelser	-8 216 911	-8 632 151	415 240
Gevinst og tapskonto	-190 854	-136 336	-54 518
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 768 628	0	-1 768 628
Netto forskjeller	14 267 272	14 623 077	-355 805
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	13 204 485	12 470 021	734 464
Sum midlertidige forskjeller	27 471 757	27 093 098	378 659
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	6 043 787	5 960 482	83 3052

Note 14 - Datterselskaper

Resultatregnskap

	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2024	2023	2024	2023
Driftsinntekter	0	923	18 599 525	16 568 495
Driftskostnader	238 873	741 754	10 979 860	9 003 810
Driftsresultat	-238 873	-740 832	7 619 665	7 564 685
Netto finansposter (inntekter)	770 734	490 915	1 995 385	1 814 284
Resultat før skattekostnad	531 861	-249 917	5 624 280	5 750 401
Skattekostnad	0	0	1 231 058	1 265 103
Årsresultat	531 861	-249 917	4 393 222	4 485 298

Balansen pr. 31.12.2024

	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2024	2023	2024	2023
Anleggsmidler	10 768 818	4 485 343	120 304 868	122 794 868
Omløpsmidler	95 718 377	104 378 238	18 522 056	18 395 140
Sum eiendeler	106 487 195	108 863 581	138 826 925	141 190 008
Egenkapital	61 741 996	59 962 328	70 845 554	66 452 332
Avsetning for forpliktelser	0	0	5 960 481	6 043 786
Langsiktig gjeld	44 419 700	48 443 002	58 602 700	58 551 857
Kortsiktig gjeld	325 499	458 251	3 418 190	10 142 033
Sum gjeld og egenkapital	106 487 195	108 863 581	138 826 925	141 190 008



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro: 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag sitt årsregnskap som består av:

- Selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr 946.202. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 5.871.284. Konsernregnskapet, består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 2024 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



ÅRSBERETNING 2024



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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 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 kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Sarpsborg, 24. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



Du får bonus hver gang du handler hos de fleste av
våre samarbeidspartnere når du betaler med et registrert
bank- eller kredittkort.»



Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg. Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg
Telefon 69 13 10 00. E-post: sobbl@sobbl.no

www.sobbl.no