



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 286 714	26 354 264
Inntekt prosjekter		30 500 000	
Annen driftsinntekt		3 304 202	3 399 142
Sum inntekter		61 090 916	29 753 406
Kostnader			
Varekostnad prosjekter		13 715 402	
Lønnskostnad		20 065 324	16 480 571
Avskrivning på varige driftsmidler		1 122 461	1 057 607
Annen driftskostnad		7 927 571	8 098 284
Sum kostnader		42 830 758	25 636 462
Driftsresultat		18 260 158	4 116 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 108 707	1 294 324
Annen finansinntekt		76 025	209 854
Sum finansinntekter		1 184 732	1 504 178
Annen rentekostnad		26 735	46 927
Annen finanskostnad		1 256 720	
Sum finanskostnader		1 283 455	46 927
Netto finans		-98 723	1 457 251
Ordinært resultat før skattekostnad		18 161 435	5 574 195
Skattekostnad på ordinært resultat		5 349 812	1 203 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 811 623	4 370 552
Årsresultat		12 811 623	4 370 552
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		12 811 625	4 370 554
Sum overføringer og disponeringer		12 811 625	4 370 554



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 649 531	11 410 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.		693 601	911 502
Sum varige driftsmidler		11 343 132	12 321 519
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 920 785	1 863 285
Investeringer i tilknyttet selskap		1 870 000	5 169 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		36 503 552	36 121 557
Investeringer i aksjer og andeler		1 870 722	1 370 722
Andre fordringer		2 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		44 165 059	44 524 784
Sum anleggsmidler		55 508 191	56 846 303
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende arbeid/tomter		9 190 234	12 303 398
Sum varer		9 190 234	12 303 398
Fordringer			
Kundefordringer		31 248 984	1 603 862
Andre fordringer		1 170 702	1 084 899
Konsernfordringer			20 575
Sum fordringer		32 419 686	2 709 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		11 972 365	10 936 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 972 365	10 936 888
Sum omløpsmidler		53 582 285	25 949 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		109 090 476	82 795 925
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 103 400	4 885 375
Sum innskutt egenkapital		5 103 400	4 885 375
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 040 083	62 228 458
Sum opptjent egenkapital		75 040 083	62 228 458
Sum egenkapital		80 143 483	67 113 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 470 926	7 708 042
Sum avsetninger for forpliktelser		10 470 926	7 708 042
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		800 000	1 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		800 000	1 600 000
Sum langsiktig gjeld		11 270 926	9 308 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		890 802	1 388 226
Betalbar skatt		5 349 812	1 203 643
Skyldige offentlige avgifter		2 013 823	2 117 452
Kortsiktig konserngjeld		2 948 479	15 098
Annen kortsiktig gjeld		6 473 152	1 649 631
Sum kortsiktig gjeld		17 676 068	6 374 050
Sum gjeld		28 946 994	15 682 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 090 477	82 795 925



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		42 941 694	46 831 945
Inntekt prosjekter		30 500 000	
Annen driftsinntekt		18 948 285	18 528 382
Sum inntekter		92 389 979	65 360 327
Kostnader			
Varekostnad		15 657 971	7 511 512
Lønnskostnad		29 992 632	24 358 443
Avskrivning på varige driftsmidler		3 853 352	3 624 763
Annen driftskostnad		15 347 581	15 510 215
Sum kostnader		64 851 536	51 004 933
Driftsresultat		27 538 443	14 355 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 228 718	1 771 428
Annen finansinntekt		126 247	260 163
Sum finansinntekter		1 354 965	2 031 591
Annen rentekostnad		1 461 281	1 772 621
Annen finanskostnad		1 256 720	
Sum finanskostnader		2 718 001	1 772 621
Netto finans		-1 363 036	258 970
Ordinært resultat før skattekostnad		26 175 407	14 614 364
Skattekostnad på ordinært resultat		7 124 299	3 208 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 051 108	11 405 940
Årsresultat		19 051 108	11 405 940
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		149 627 425	152 877 910
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		772 331	1 231 123
Sum varige driftsmidler		150 399 756	154 109 033
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		57 500	
Investeringer i tilknyttet selskap		1 870 000	5 169 220
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		38 742 747	37 648 739
Investeringer i aksjer og andeler		1 894 252	1 394 252
Andre fordringer		2 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		44 564 499	44 212 211
Sum anleggsmidler		194 964 255	198 321 244
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende prosjekt		13 403 799	16 276 963
Sum varer		13 403 799	16 276 963
Fordringer			
Kundefordringer		37 383 726	5 684 026
Andre fordringer		2 827 540	2 669 884
Sum fordringer		40 211 266	8 353 910
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 246 092	66 567 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 246 092	66 567 384
Sum omløpsmidler		116 861 157	91 198 257
SUM EIENDELER		311 825 412	289 519 501



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 103 400	4 885 375
Sum innskutt egenkapital		5 103 400	4 885 375
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		184 444 677	164 558 569
Sum opptjent egenkapital		184 444 677	164 558 569
Sum egenkapital		189 548 077	169 443 944
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 470 926	7 708 042
Utsatt skatt		6 136 513	6 087 390
Sum avsetninger for forpliktelser		16 607 439	13 795 432
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 176 209	89 070 647
Sum annen langsiktig gjeld		80 176 209	89 070 647
Sum langsiktig gjeld		96 783 648	102 866 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 261 417	3 329 782
Betalbar skatt		7 075 176	3 116 069
Skyldige offentlige avgifter		3 559 063	3 192 335
Annen kortsiktig gjeld		12 598 029	7 571 293
Sum kortsiktig gjeld		25 493 685	17 209 479
Sum gjeld		122 277 333	120 075 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 825 410	289 519 502



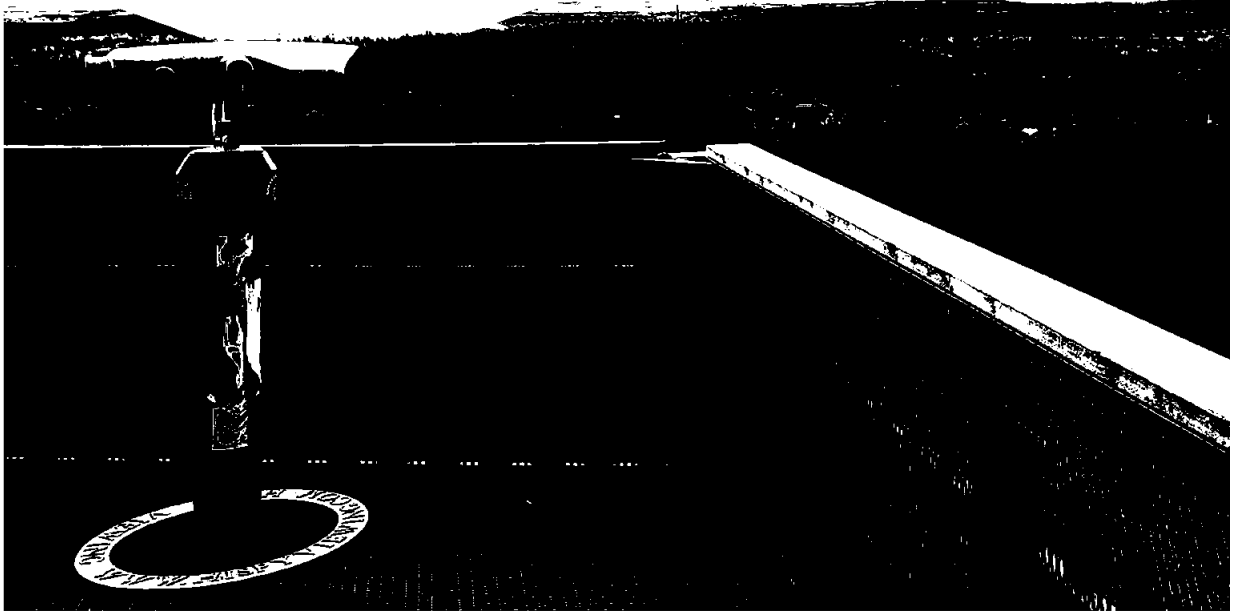
SOBBL
- en enkel og bedre hverdag



2020

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

ÅRSBERETNING FOR 2020



ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

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
- drive eiendomsmegling

SOBBL har administrasjonen lokalisert i St. Mariagate 112, Sarpsborg sammen med SOBBL Eiendomsmegling AS.

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

Strategiplanen

SOBBL har strategi- og handlingsplan for perioden 2020–2024. Borettslagene og medlemmene har hovedfokus i SOBBLs strategi.

Medlemmer pr. 31. desember 2020

Medlemmer 1. januar 2020	16 011
Innmeldt 2020	718
Utmeldt 2020	283
Medlemmer 31. desember 2020	16 446

SOBBLs medlemmer er fordelt slik:

Boende medlemmer	6 050
Ikke boende medlemmer	10 396
Tilsammen	16 446

Dette gir en netto medlemsøkning på 435 medlemmer for 2020.

SOBBL er forretningsfører for 187 tilknyttede borettslag, 21 frittstående borettslag, 11 sameier, 1 utleieselskap og 2 bolig-aksjeselskap. Ett frittstående borettslag har kommet til i 2020. De 222 boligselskapene utgjør til sammen 5 939 boenheter.



Lysløyra | Appelsintoppen

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 2020 et overskudd før skatt på **kr 26.175.408**.

Resultatet for 2020 fordeler seg slik:

	før skatt	etter skatt
SOBBL morselskapet	18.161.437	12.811.625
SOBBL Eiendom AS	5.686.026	4.435.100
SOBBL Boliger AS	7.102	5.540
SOBBL Eiendoms- megling AS	2.320.844	1.798.845
Konsernresultat	26.175.408	19.051.109

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. 80,1 mill., som gir en egenkapitalprosent på 73.

SOBBL-konsernet har en egenkapital på kr 189,5 mill., som gir en egenkapitalprosent på 61.

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

Styret mener årets resultat gir et meget godt grunnlag for fortsatt drift og positiv utvikling av SOBBLs virksomhet. Styret foreslår at årets resultat etter skatt kr 12.811.625 i morselskapet, overføres annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var positiv med kr 2.658.522, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde kr 18.260.159. Differansen skyldes i hovedsak endring i varelager/igangværende prosjekter, kundefordringer samt andre tidsavgrensingsposter.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var positiv med kr 6.263.870, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 27.538.444. Differansen skyldes hovedsakelig endring i kundefordringer, andre tidsavgrensingsposter og ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i konsernet i 2020 var kr 1.682.883. Av årets investeringer har kr 3.094.008 medgått til lån til tilknyttede selskap, mens det er mottatt kr 2.000.000 for salg av aksjer.

Byggeaktivitetene

Det ferdigstilte boligprosjektet i regi av Storgaten Terrasse AS i Sarpsborg sentrum, der SOBBL eier 50% av selskapet var det ved årsskiftet 4 usolgte leiligheter. Borettslaget med 71 andeler er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Pågående prosjekter/bygging og planlagte prosjekter med oppstart i 2021

I regi av OH. Torget AS, der SOBBL eier 50% av selskapet, pågår byggingen med god fremdrift av 49 borettslagsleiligheter (Vatvedt torg). Leilighetene skal organiseres som et tilknyttet borettslag til SOBBL. Forventet ferdigstillelse er årsskiftet 2021/2022. Prosjektet inneholder også næringslokaler til REMA 1000. I tillegg skal det bygges et erstatningsbygg for «1910» bygget som så tragisk måtte rives som en følge av brannen i 2020. Det er planlagt oppstart av dette bygget sommeren 2021. Videre planlegges det nå et borettslag med 30 leiligheter på Hafslundsøy. Dette prosjektet blir et samarbeidsprosjekt med Betongbygg Eiendom AS. Avhengig av fremdriften med prosjektering og forhåndssalg, planlegges dette med en oppstart i 2021/2022.



Prosjekt fremover i tid

SOBBL, datterselskap og selskap der SOBBL er medeier, besitter attraktive tomteområder i Sarpsborg sentrum, Hafslundsøy, Grålum, Halden og Askim i tillegg til det planlagte prosjektet på Helgeby med oppstart i 2021/2022. 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 21 ansatte (20 årsverk).

SOBBL er organisert i 3 avdelinger:

- Teknisk – 7 ansatte, hvorav 4 vaktmestere
- Økonomi – 8 ansatte
- Forvaltning – 5 ansatte

Alle avdelingene er tilordnet egne avdelingsledere med resultat- og personalansvar.

SOBBL er et autorisert regnskapsførerforetak.

Sykefraværet i 2020 var 2,5 % som i vesentlig grad omfattet langtidssykemeldte.

Likestilling

SOBBL følger likestillingsloven. Styret består av 5 valgte medlemmer, hvorav 3 er kvinner. De ansatte velger styrets 6. medlem. Ansattes representant i denne perioden er mann. Lov om boligbyggelag inneholder egne krav til kjønnskvotering i styret. SOBBLs styresammensetning oppfyller disse kravene. Av SOBBLs 21 ansatte, er 10 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. Teknisk avdeling har i tillegg ansvaret for skadebehandling med oppgjør i mindre forsikrings-skader 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 bl.a. 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 212 borettslag i SOBBL. Det er nesten 100% av alle leilighetene SOBBL forvalter. Gjennom Styreportalen kan styrene i borettslagene fortløpende finne oppdatert informasjon.

KURS

SOBBL har dessverre ikke gjennomført opplæringstiltak for styrene i borettslagene pga den pågående pandemien.

Administrasjonen vil gjenoppta opplæringstiltakene straks forholdene tillater dette.

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

Tillitsmannskonferansen i 2020 ble også avlyst pga den pågående pandemien. Slik styret ser for seg 2021 vil nok også denne tillitsmannskonferansen måtte avlyses. Vi håper å komme tilbake til normalen i 2022.

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. Fra 1. januar 2021 sendes det ikke ut medlemskort i plast lenger, fordi SOBBL ønsker å være miljøbevisste. Medlemskortet er nå i SOBBL-appen.

SOBBL har en egen hjemmeside på internett, samt medlemsapp til mobil som jevnlig blir oppdatert. All løpende informasjon blir lagt ut her. I tillegg utgis medlemsbladet SOBBL-nytt to ganger i året.



STYRENDE ORGANER

Generalforsamlingen

SOBBLs generalforsamling ble avholdt den 16. juni 2020 i Filadelfiakirken i Sarpsborg. Det møtte i alt 65 stemmeberettigede delegater. 62 var delegater fra borettslag og 3 møtte som delegater for våre ikke-boende medlemmer.

Styret

Styret har avholdt 9 styremøter hvorav ett styremøte ble avholdt digitalt. Det ble behandlet i alt 42 saker i 2020. 2020 var et spesielt år på grunn av pandemien – også for SOBBL.

Driften av SOBBL som konsern, har også i 2020 vært god. Finansinstitusjonenes krav til egenkapital i forbindelse med bygging må SOBBL imøtekomme ved å levere gode økonomiske resultater.

Styret har i året bl.a. fattet følgende vedtak for å styrke SOBBL på kort og lang sikt:

- Revidert rutiner iht. Hvitvaskingsloven med hvitvaskingsansvarlig.
- Revidert – Kvalitetssikringssystem for økonomiavdelingen.

Ut over dette er spørsmål knyttet til SOBBLs langsiktige utvikling, løpende forretningsdrift og utbyggingsprosjekter blitt behandlet.

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.

DATTERSELSKAPER

SOBBL Eiendomsmegling AS

Selskapet ble stiftet i 2009 og inngikk etter kort tid en franchiseavtale med Privatmegleren med varighet frem til 28.2.2015.

Selskapet inngikk deretter en franchiseavtale med «Eie Eiendomsmegling» med virkning fra 1. mars 2015. I 2019 inngikk selskapet ny franchiseavtale med «Partners» og markedsføres nå som Grimsøen & Partners. Selskapet hadde ved årsskiftet totalt 9 ansatte, 4 ansatte meglere, 4 medhjelpere og 1 oppgjørsansvarlig. Jonas Nikolai Grimsøen er daglig leder.

Styret har bestått av: Trygve Kristoffersen (styreleder), Knut J. Knoll og Jonas Nikolai Grimsøen.

Rammebetingelser

Virksomheten er regulert av lov om eiendoms- megling og er underlagt kontroll og tilsyn av Finanstilsynet.

Markedssituasjonen

Fra 1. januar 2020 og ut året ble det formidlet totalt 398 eiendommer. Dette er en oppgang på 39 eiendommer fra året før. Gjennom året har SOBBL Eiendomsmegling AS oppnådd en markedsandel i Sarpsborg på 21 %, mens den i Rakkestad var på 5 %.

Utvikling av solgte boliger i SOBBL Eiendomsmegling AS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antall bolig- og eiendoms- salg	244	192	216	329	359	398



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
- Dronningensgate 69 1 enebolig

Hele bygningsmassen med unntak av Dronningensgate 69, Sikatunet 1-7 og Haugeveien 9, er leiet ut til Sarpsborg kommune på langtidskontrakter.

Daglig leder er adm.dir. i SOBBL, Trygve Kristoffersen.

Styret har bestått av: Steinar Strøm (styreleder), Knut J. Knoll og Trygve Kristoffersen.

SOBBL Boliger AS

SOBBL Boliger AS ble stiftet i 2005 som et utbyggingsselskap 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 2020.

Selskapet eier bl.a. en regulert festetomt på Helgeby og en regulert tomt på Skarpnord. Begge på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune. Selskapet hadde ingen usolgte boliger ved årsskiftet.

Daglig leder er adm.dir. i SOBBL, Trygve Kristoffersen.

Styret har bestått av: Steinar Strøm (styreleder), Knut J. Knoll og Trygve Kristoffersen.

DELEIERSKAP

OH. Torget AS

Selskapet ble stiftet i desember 2013 ifm kjøp av Olav Haraldsonsgate 10 i Sarpsborg kommune med overtagelse i februar 2014. Selskapet har som formål å utvikle eiendommen til bolig og næringsvirksomhet. I juni 2020 ble prosjektet igangsatt for oppføring av 49 leiligheter samt forretningslokale. Selskapet eies av SOBBL og Northman AS med 50% hver.

Hoen Utvikling AS

Selskapet er eier av en større eiendom sentralt i Askim kommune. Eiendommen utvikles videre som næringsområde og boligområde. SOBBL eide 50% av selskapet gjennom 2020. SOBBL går ut som deleier av selskapet pr. 31.12.20 men beholder et større boligområde selv. Området er for øvrig regulert.

Storgaten Terrasse AS

Selskapet ble stiftet i desember 2014. Selskapet hadde som formål å utvikle Jacob Hildich gt. 1-15 (tidligere Vingulmork brl.) sentralt i Sarpsborg kommune. Eiendommen ble ferdig regulert i november 2016. Selskapet eies av SOBBL med 50%. Den resterende eierandelen er fordelt likt mellom Kåre Pettersen Holding AS, Ryjat Holding AS og Juvi AS. Selskapet ferdigstilte Storgata Terrasse brl. med 71 andeler sommeren 2019. Ved årsskiftet var det 4 usolgte leiligheter.

Tune Tomteselskap AS

Selskapet ble stiftet i desember 2015. Selskapet har som formål å utvikle Langemyr på Grålum i Sarpsborg kommune. Området er regulert til boligformål. SOBBL eide 50% av selskapet gjennom 2020, men pr. 31.12.20 eier SOBBL dette selskapet 100%.

BBL Datakompetanse AS

Selskapet med kontor i Oslo, eies av 36 boligbyggelag i Norge. Selskapet arbeider i hovedsak med å tilrettelegge produkter og tjenester, dvs. 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 222 boligselskap.

UTSIKTENE FREMOVER

Det gjenstår nå kun salg av 2 leiligheter i Storgata Terrasse brl av totalt 71 leiligheter. Styret ser det som realistisk at disse selges i løpet av 2021. Av de 49 leilighetene på Vatvedt torg i Sarpsborg kommune er det kun 9 leiligheter som ikke er solgt. Styret har god tro på at de aller fleste av disse er solgt før ferdigstilling av prosjektet.

Hyttetomtene på Græsdal er alle solgt. SOBBL har valgt å beholde en tomt selv.

Spennende blir det også å følge hvordan det planlagte prosjektet på Hafslundsøy faller i smak hos våre potensielle leilighetskjøpere.

Kontinuerlig utvikles det nye prosjekt i SOBBL regi. 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.

SOBBL har 75-årsjubileum i 2021 – denne markeringen må dessverre etter de rådende forhold utsettes eventuelt også avlyses.

Styret er av den oppfatning at SOBBL også etter 2020 er godt rustet til å møte fremtidige oppgaver og utfordringer. Styret retter en stor takk til SOBBLs ansatte for innsatsen og et godt engasjement til medlemmenes beste gjennom året.



Sarpsborg, 22. april 2021.
Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag


Steinar Strøm
Styreleder


Nina Pettersen
Nestleder


Mona Lindh Myhrer
Styremedlem


Elisabeth Teien
Styremedlem


Tommy A. Eriksen
Styremedlem


Lars Henning Stang
Ansattes representant


Trygve Kristoffersen
Adm. dir.

Tillitsvalgte i perioden 16.06.2020 - 03.06.2021

Styret har bestått av:

Funksjon	Medlem	Valgt	Varamedlem	Valgt
Styreleder	Steinar Strøm	2020	1. Knut J. Knoll	2020
Styremedlem/nestleder	Nina Pettersen	2020	2. Anlaug M.L. Wennevold	2020
Styremedlem	Tommy Andre Eriksen	2019		
Styremedlem	Elisabeth Teien	2019		
Styremedlem	Mona Lindh Myhrer	2019		
Ansattes representant	Lars Henning Stang	2020	Thomas Andresen	2020

Første varamedlem møter på alle styremøtene.

Valgkomité

Medlemmer	Varamedlemmer	Representerer
Nina Pettersen	Steinar Strøm	styret
Elin Gjestad	Asbjørn Langsæter	boende medlemmer
Jan E. Aas	Thomas A. Karlsen	ikke-boende medlemmer

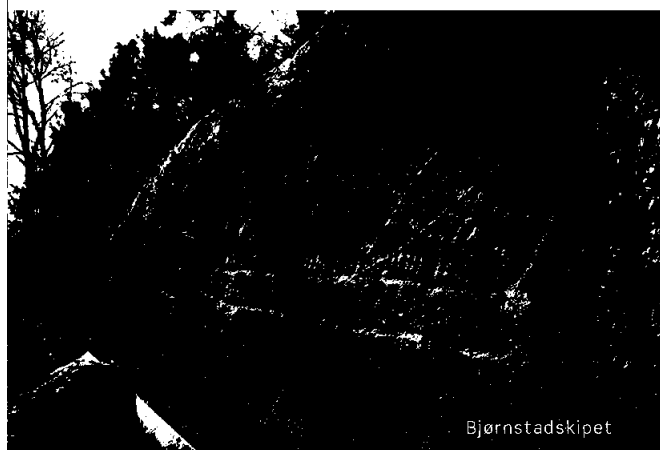


ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

ÅRSREGNSKAP FOR 2020: RESULTATREGNSKAP PER 31. DESEMBER 2020

Morselskapet				Konsemet	
2020	2019	Note		2020	2019
		1			
			Driftsinntekter		
27 286 714	26 354 264		Salgsinntekt	42 941 694	46 831 945
30 500 000			Inntekt prosjekter	30 500 000	
3 304 202	3 399 142		Annen driftsinntekt	18 948 285	18 528 382
61 090 917	29 753 406	2	Sum driftsinntekter	92 389 980	65 360 327
			Driftskostnader		
13 715 402			Varekostnad	15 657 971	7 511 512
20 065 324	16 480 571	3, 11	Lønnskostnad	29 992 632	24 358 443
1 122 461	1 057 607	4	Avskrivning	3 853 352	3 624 763
7 927 571	8 098 284	5	Annen driftskostnad	15 347 581	15 510 215
42 830 758	25 636 461		Sum driftskostnader	64 851 536	51 004 931
18 260 159	4 116 946		Driftsresultat	27 538 444	14 355 396
1 184 733	1 504 179		Annen finansinntekt	1 354 965	2 031 591
1 283 455	46 927		Annen finanskostnad	2 718 001	1 772 621
18 161 437	5 574 197		Resultat før skattekostnad	26 175 408	14 614 366
5 349 812	1 203 643	13	Årets skattekostnad	7 124 299	3 208 424
12 811 625	4 370 554		Årets resultat	19 051 109	11 405 942
12 811 625	4 370 554	10	Overført til egenkapital	19 051 109	11 405 942



Bjørnstadskipet



Lysløypa

ÅRSREGNSKAP FOR 2020: BALANSE PER 31. DESEMBER 2020

Morselskapet				Konsernet	
2020	2019	Note		2020	2019
			EIENDELER		
			<i>Anleggsmidler</i>		
			Varige driftsmidler		
10 649 531	11 410 017	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	149 627 425	152 877 910
693 601	911 502	4	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	772 331	1 231 123
11 343 133	12 321 519		Sum varige driftsmidler	150 399 756	154 109 033
			Finansielle anleggsmidler		
1 920 785	1 863 285	6, 14	Investeringer i datterselskap	57 500	0
36 503 552	36 121 557	7	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	38 742 747	37 648 739
1 870 722	1 370 722	7	Investeringer i aksjer og andeler	1 894 252	1 394 252
1 870 000	5 169 220	7	Investeringer i tilknyttet selskap	1 870 000	5 169 220
2 000 000	0		Andre fordringer	2 000 000	0
44 165 059	44 524 784		Sum finansielle anleggsmidler	44 564 499	44 212 211
55 508 192	56 846 304		Sum anleggsmidler	194 964 255	198 321 244
			<i>Omløpsmidler</i>		
9 190 234	12 303 398	8	Arbeid under utførelse/tomtereserver	13 403 799	16 276 963
			Fordringer		
31 248 984	1 603 862		Kundefordringer	37 383 726	5 684 026
1 170 702	1 084 899		Andre fordringer	2 827 540	2 669 884
0	20 575		Konsernfordringer	0	0
32 419 686	2 709 337		Sum fordringer	40 211 266	8 353 910
11 972 365	10 936 888	9	Bankinnskudd og kontanter	63 246 092	66 567 384
53 582 286	25 949 622		Sum omløpsmidler	116 861 156	91 198 257
109 090 477	82 795 925		Sum eiendeler	311 825 411	289 519 501

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG



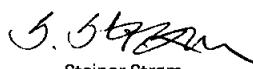
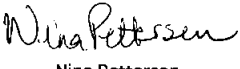
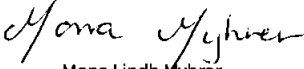
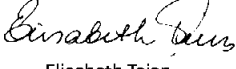
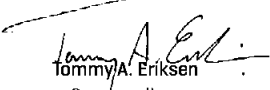
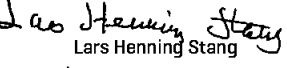
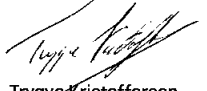
ÅRSREGNSKAP FOR 2020: BALANSE PER 31. DESEMBER 2020

Morselskapet				Konsernet	
2020	2019	Note		2020	2019
			EGENKAPITAL OG GJELD		
			<i>Egenkapital</i>		
			Innskutt egenkapital		
5 103 400	4 885 375		Andelskapital	5 103 400	4 885 375
5 103 400	4 885 375		Sum innskutt egenkapital	5 103 400	4 885 375
			Opptjent egenkapital		
75 040 083	62 228 458		Annen egenkapital	184 444 677	164 558 569
75 040 083	62 228 458		Sum opptjent egenkapital	184 444 677	164 558 569
80 143 483	67 113 833	10	Sum egenkapital	189 548 077	169 443 944
			<i>Gjeld</i>		
			Avsetning for forpliktelser		
10 470 926	7 708 042	11	Pensjonsforpliktelser	10 470 926	7 708 042
0	0	13	Utsatt skatt	6 136 513	6 087 390
10 470 926	7 708 042		Sum avsetning for forpliktelser	16 607 439	13 795 432
			Annen langsiktig gjeld		
800 000	1 600 000	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	80 176 209	89 070 647
800 000	1 600 000		Sum annen langsiktig gjeld	80 176 209	89 070 647
11 270 926	9 308 042		Sum langsiktig gjeld	96 783 648	102 866 079
			Kortsiktig gjeld		
0	0	12	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
890 802	1 388 226		Leverandørgjeld	2 261 417	3 329 782
5 349 812	1 203 643	13	Betalbar skatt	7 075 176	3 116 069
2 013 823	2 117 452		Skyldige offentlige avgifter	3 559 063	3 192 335
2 948 479	15 098		Kortsiktig konserngjeld		
6 473 152	1 649 631		Annen kortsiktig gjeld	12 598 029	7 571 293
17 676 068	6 374 050		Sum kortsiktig gjeld	25 493 686	17 209 479
28 946 994	15 682 092		Sum gjeld	122 277 334	120 075 558
109 090 477	82 795 925		Sum egenkapital og gjeld	311 825 411	289 519 501

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Sarpsborg, 22. april 2021
Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

 Steinar Strøm Styreleder	 Nina Pettersen Nestleder	 Mona Lindh Myhrer Styremedlem	 Elisabeth Teien Styremedlem
 Tommy A. Eriksen Styremedlem	 Lars Henning Stang Ansattes representant	 Trygve Kristoffersen Adm. dir.	



ÅRSREGNSKAP FOR 2020: KONTANTSTRØMOPPSTILLING PER 31. DESEMBER 2020

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
18 161 437	5 574 197	Resultat før skattekostnad	26 175 408	14 614 366
-1 203 643	-1 134 616	- Periodens betalte skatt	-3 116 069	-3 147 924
1 256 720	-80 100	+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1 256 720	-19 700
1 122 461	1 057 607	+ Ordinære avskrivninger	3 853 352	3 624 763
3 113 164	-1 175 851	+/- Endring i varelager	2 873 164	704 982
-29 645 122	420 470	+/- Endring i kundefordringer	-31 699 700	27 967 217
-497 424	449 381	+/- Endringer i leverandørgjeld	-1 068 365	-771 294
10 350 929	-2 231 151	+/- Endringer i andre tidsavgrensingsposter	7 989 360	-3 226 701
2 658 522	2 879 937		6 263 870	39 745 709
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	81 500	+ Innbetalinger ved salg av varige drittsmidler	0	581 500
-144 075	-405 326	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-144 075	-754 003
2 000 000	0	+ Innb. ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	2 000 000	
-515 000		- Utb. Ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-515 000	-23 530
-2 381 995	-1 099 598	- Utbetalinger på lånefordringer	-3 094 008	-1 759 779
		+ Innbetalinger på lånefordringer	70 200	
-1 041 070	-1 423 424		-1 682 883	-1 955 812
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-800 000	-800 000	- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-8 955 304	-19 309 282
218 025	194 650	+ Innbetaling av egenkapital	1 053 025	1 029 650
-581 975	-605 350		-7 902 279	-18 279 632
1 035 477	851 163	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 321 292	19 510 265
10 936 888	10 085 725	+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	66 567 384	47 057 119
11 972 365	10 936 888	= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt	63 246 092	66 567 384

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGLAG





Sparta Warriors
FOTO: DAGFINN HEIDENBERG



M CA

SOBBL SOBBL

SOBBL

Driftsbyggetjenester 6, 1711 Sarpsborg • Telefon 911 60 065

Sparta Warriors. FOTO: DAGFINN HEIDENBERG



NOTER

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

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 balanse dagen. 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 15 000. 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/tomter

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. Arbeidsgiveravgift 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: DRIFTSINNETEKTER

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Salgshonorar/gebyrer	4 618 089	4 311 206	22 179 399	22 415 256
Inntekter teknisk	8 758 945	8 472 514	7 180 878	7 078 841
Forretningsfører inntekter	13 429 108	13 033 905	13 129 108	12 783 905
Medlemskontingent	2 151 100	2 113 500	2 151 100	2 113 500
Leieinntekter	806 528	844 467	16 052 987	15 607 955
Andre inntekter	827 147	977 814	1 192 521	1 260 869
Prosjekter	30 500 000	0	30 503 987	4 100 000
Sum	61 090 917	29 753 406	92 389 980	65 360 327

NOTE 3: LØNNSKOSTNADER

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnader	12 639 285	12 749 600	21 041 639	19 303 220
Folketrygden	1 970 952	2 200 343	3 151 811	3 168 539
Pensjonskostnader	1 921 196	2 254 945	2 114 863	2 411 150
Endring i pensjonsforpliktelsen	2 762 884	-1 593 474	2 762 884	-1 593 474
Andre personalkostnader	771 007	869 156	921 436	1 069 008
SUM	20 065 324	16 480 571	29 992 632	24 358 443

Antall ansatte/årsverk: 21/20

Ytelse til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og andre godtgjørelser	1 404 300	278 500

Adm.dir. i Morselskapet sitter også som daglig leder i datterselskapene SOBBL Boliger AS og SOBBL Eiendom AS. Det blir ikke utbetalt lønn fra disse datterselskapene.

Revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	103 000	216 750
Teknisk bistand med likningspapirer etc.	72 500	152 000
Sum	175 500	368 750

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

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG



NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskapet			
	Driftsløsøre	Bygninger/tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	3 166 045	21 684 582	24 850 627
Tilgang	144 075		144 075
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 310 120	21 684 582	24 994 702
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2020	2 616 519	11 035 049	13 651 568
Balansført verdi pr. 31.12.2020	693 601	10 649 531	11 343 133
Årets avskrivninger	361 976	760 485	1 122 461
Økonomisk levetid	3-5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomt er kostpris på tomt St.Marielgt. 112 på kr 1 073 916, investering i borettslagsleilighet på Sjusjøen med kr 570 000 og kostpris på tomt vaktmesterlokaler Tunebakken 13 A med kr 1 028 525.

Konsernet			
	Driftsløsøre	Bygninger/tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	3 627 742	205 272 651	208 900 393
Tilgang	144 075	0	144 075
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 771 817	205 272 651	209 044 468
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2020	2 999 486	55 645 226	58 644 712
Balansført verdi pr. 31.12.2020	772 331	149 627 425	150 399 756
Årets avskrivninger	602 867	3 250 485	3 853 352
Økonomisk levetid	3-6,67 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomt har konsernet pr. 31.12.2020 tomter og ikke avskrivbare eiendommer som til sammen beløper seg til kr 60 730 334.

NOTE 5: DRIFTSKOSTNADER

	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Kostnader lokaler	382 644	666 634	2 224 263	2 496 767
Verktøy, inventar og driftsmateriell	153 332	105 012	156 380	260 198
Drift og vedlikehold	400 185	428 536	1 767 920	1 676 327
Fremmede tjenester	253 501	236 443	1 723 757	1 726 625
Kontorkostnader	2 096 522	2 081 861	2 796 566	2 836 082
Telefon og porto	531 738	483 405	640 039	544 402
Kabel- TV	0	0	349 625	343 344
Kostnader transportmidler	193 904	221 687	193 904	221 687
Salg og markedsføring	1 321 107	1 403 974	1 628 829	1 775 718
Forsikringer	117 830	105 196	630 615	537 642
Eiendomsskatt	131 849	99 187	694 195	574 435
Videre fakturert	1 857 842	1 802 567	1 857 842	1 802 567
Andre driftskostnader	487 115	463 782	683 646	714 421
Sum	7 927 571	8 098 284	15 347 581	15 510 215



NOTE 6: AKSJER I DATTERSELSKAP

	Antall aksjer	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
SOBBL Eiendom AS	863 285	100 %	863 285	4 435 100	57 076 793
SOBBL Boliger AS	500	100 %	500 000	5 540	44 732 832
SOBBL Eiendomsmegling AS	500	100 %	500 000	1 798 845	9 458 254
Tune Tomteselskap AS	100	100 %	57 500		
Aksjer i datterselskap			1 920 785		

SOBBL eide 50% av selskapet Tune Tomteselskap AS gjennom 2020, men kjøpte de resterende 50% den 30.12.2020 slik at de pr. 31.12.2020 eide dette selskapet 100%. Tune Tomteselskap AS har svært begrenset virksomhet slik at regnskapstallene for 2020 er ikke konsolidert.

NOTE 7: AKSJER OG ANDELER

	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	-240 208	646 405
Vatvedt Næring AS	50,00 %	15 000	3	19 003
Aksjer Storgaten Terrasse AS	50,00 %	150 000		
Sum aksjer og andeler		3 740 722		

Det er gitt et ansvarlig lån til OH Torget AS på kr. 5 163 651 inkludert renter, samt lån til Storgaten Terrasse AS på kr 5 350 000. SOBBL har også utlegg på Storgaten Terrasse AS, Tune Tomteselskap AS og Hoen Utvikling AS.

Utlegg Storgaten Terrasse AS består av kjøp av andel og primært, dekning av rentekostnader på lån. Utlegg Tune Tomteselskap består av kjøp av tomter og utlegg på blant annet infrastrukturen på området. Utlegg Hoen Utvikling AS består av kjøp av eiendommen Hoen gnr. 60, bnr. 2 i Askim kommune og primært, dekning av rentekostnader på lån.

NOTE 8: ARBEID UNDER UTFØRELSE/TOMTER

	Morselskapet	Konsernet
Posten gjelder innkjøpte tomter og prosjektkostnader for fremtidig utvikling.		
	Bokførte verdier	Bokførte verdier
Langemyr A3	51 825	51 825
Græsdal	750 000	750 000
Oskarsgate 56	926 172	926 172
Pellygata 51	572 419	572 419
Tomter Augustaborg, Halden	1 300 000	1 300 000
Pellygaten 49	1 796 447	1 796 447
Augustaborg felles	83 123	83 123
Rosenkrantz gate 16	3 690 525	3 690 525
Augustaborg V	19 723	21 293
Skarpnord trinn II		259 115
Helgebyveien trinn III		3 952 880
Arbeid under utførelse/tomter	9 190 234	13 403 799



NOTE 9: BANKINNSKUDD

Morselskapet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr 610 255.

Konsernet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr 1 268 247. Videre har et av datterselskapene bundet bankinnskudd for klientmidler med kr. 33 780 831 ved årets utgang. Dette bankinnskuddet er ikke selskapets eiendom, og tilsvarer det ansvar (gjeld) selskapet har over klientene (oppdragene). Dette bankinnskuddet og tilsvarende ansvar vises ikke i selskapets balanse.

NOTE 10: EGENKAPITAL

Morselskapet

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2020	4 885 375	62 228 458	67 113 833
Nytegnet andelskapital	218 025	0	218 025
Årets resultat	0	12 811 625	12 811 625
Egenkapital pr. 31.12.2020	5 103 400	75 040 083	80 143 483

Konsernet

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2020	4 885 375	164 558 569	169 443 944
Nytegnet andelskapital	218 025	0	218 025
Nedskrevet omsorgstilskudd	0	835 000	835 000
Årets resultat	0	19 051 109	19 051 109
Egenkapital pr. 31.12.2020	5 103 400	184 444 677	189 548 077

NOTE 11: PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

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 forsikringselskap.

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 aktuarberegnete 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

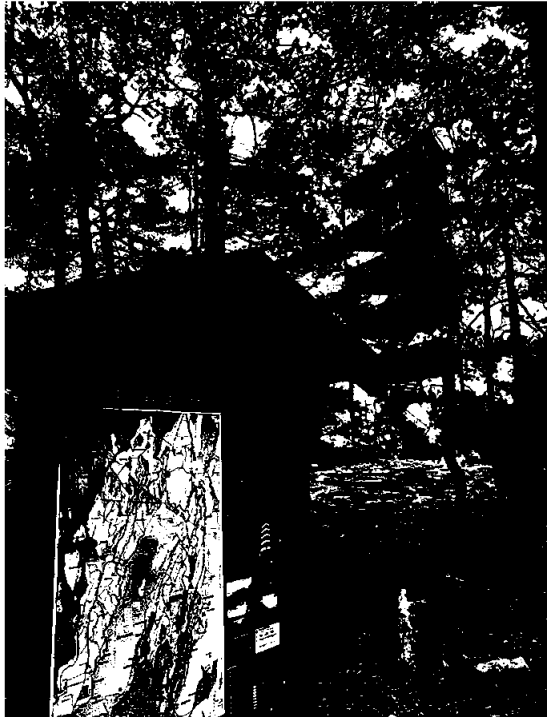
	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	930 608	1 117 563
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	759 224	924 684
Administrasjonskostnader	300 244	274 754
Avkastning på pensjonsmidler netto	-1 017 506	-1 215 143
Periodisert arbeidsgiveravgift	137 133	155 362
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	289 123	371 774
Resultatført planendringseffekt	0	0
Pensjonskostnader	1 398 826	1 628 995



Aktuarmessig beregnet pensjonsforpliktelse		
Morselskapet		
	2020	2019
Påløpte pensjonsforpliktelser (DO)	35 007 490	33 470 948
Pensjonsmidler til markedsverdi	25 830 517	26 715 433
Påløpte pensjonsforpliktelser (DBO)	-9 176 973	-6 755 515
Arbeidsgiveravgift	-1 293 953	-952 527
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-10 470 926	-7 708 042
Økonomiske forutsetninger		
	31.12.2020	31.12.2019
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,70 %	3,80 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
Årlig forventet G-regulering	2,00 %	2,00 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,00 %	2,00 %
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	8,94	9,17
Ønsket størrelse på korridor	10,00 %	10,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgiftssats	14,10 %	14,10 %
Antall deltagere i pensjonsordningene:		
	2020	2019
Ytelsesbaserte		
Aktive	9	10
Pensjonister	12	13
Innskuddsbasert		
Aktive Morselskapet	11	10
Aktive Konsern	22	19
Regnskapsført pensjonskostnad Konsern		
	2020	2019
Kostnad ytelsesordning	1 390 754	1 753 818
Endring pensjonsforpliktelse	2 762 884	-1 593 474
Kostnad innskuddsordning	487 664	447 402
AFP	312 853	276 790
Sum pensjonskostnader	4 954 155	883 790

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG



NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Morselskap		
	2020	2019
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Pantstillelser		
	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon, pantsikret	800 000	1 600 000
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	1 300 000	1 300 000
Konsernet		
	2020	2019
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 380 267	53 509 497
Pantstillelser		
	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon, pantsikret	80 176 209	89 070 647
Av dette gjelder følgende beløp tilskudd som nedskrives		
over 20 år	280 000	1 115 000
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	135 796 433	138 028 433
Garantiansvar		
	2020	2019
SOBBL Boliger AS	10 739 807	15 460 057

Morselskap og konsern har kausjonistansvar på kr 3 000 000 for lån OH Torget AS har i DNB.



NOTE 13: SKATTEKOSTNAD

	Morselskapet	Konsernet
	2020	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	18 161 437	26 175 408
Permanente forskjeller	1 255 237	1 261 954
Endring midlertidige forskjeller	3 216 182	3 038 057
Sum årets skattegrunnlag	22 632 856	30 475 420

	Morselskapet	Konsernet
	2020	2020
Betalbar inntektsskatt	4 979 228	6 704 592
Formuesskatt i samvirkeforetak	370 584	370 584
Sum betalbar skatt	5 349 812	7 075 176
For lite avsatt i selskapsskatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt		49 123
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	5 349 812	7 124 299

ENDRING MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

Morselskapet

	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	-1 686 213	-2 149 489	463 276
Omløpsmidler	-221 000	-221 000	0
Pensjonsforpliktelser	-7 708 042	-10 470 926	2 762 884
Gevinst og tapskonto	-49 888	-39 910	-9 978
Netto forskjeller	-9 665 143	-12 881 325	3 216 182
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	9 665 143	12 881 325	-3 216 182
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2020 basert på 22%	0	0	0

Konsernet

	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	25 901 728	25 694 869	206 859
Omløpsmidler	-455 570	-462 298	6 728
Kortsiktig gjeld	0	-68 000	68 000
Pensjonsforpliktelser	-7 708 042	-10 470 926	2 762 884
Gevinst og tapskonto	-32 070	-25 656	-6 414
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	17 706 046	14 667 989	3 038 057
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	9 963 908	13 225 250	-3 261 342
Sum midlertidige forskjeller	27 669 954	27 893 239	-223 285
Utsatt skatt 31.12.2020 basert på 22%	6 087 390	6 136 513	-49 123

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG



NOTE 14: DATTERSELSKAPER

RESULTATREGNSKAP				
	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2020	2019	2020	2019
Driftsinntekter	3 987	4 100 000	15 516 459	15 033 488
Driftskostnader	65 234	2 714 478	8 482 482	8 100 918
Driftsresultat	-61 248	1 385 522	7 033 977	6 932 570
Netto finanskostnader(inntekter)	68 348	265 012	1 347 951	1 579 185
Resultat før skattekostnad	7 102	1 650 534	5 686 026	5 353 385
Skattekostnad	1 562	363 692	1 250 926	1 177 795
Årsresultat	5 540	1 286 843	4 435 100	4 175 590

BALANSEN PR. 31.12.2020				
	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2020	2019	2020	2019
Anleggsmidler	2 239 195	1 527 183	138 977 893	141 467 893
Omløpsmidler	43 969 193	46 430 002	8 691 569	9 159 464
Sum eiendeler	46 208 388	47 957 185	147 669 462	150 627 357
Egenkapital	44 732 832	44 727 293	57 076 793	51 806 693
Avsetning for forpliktelser			6 136 513	6 087 390
Langsiktig gjeld	1 100 000	2 200 000	78 276 209	85 270 647
Kortsiktig gjeld	375 555	1 029 892	6 179 947	7 462 627
Sum gjeld og egenkapital	46 208 388	47 957 185	147 669 462	150 627 357

RESULTATREGNSKAP			SOBBL Eiendomsmegling AS	
	2020	2019		
Driftsinntekter	19 280 563	19 585 740		
Driftskostnader	16 975 008	17 665 382		
Driftsresultat	2 305 555	1 920 358		
Netto finanskostnader(inntekter)	-15 288	-115 891		
Resultat før skattekostnad	2 320 844	2 036 250		
Skattekostnad	521 999	463 294		
Årsresultat	1 798 845	1 572 956		

BALANSEN PR. 31.12.2020			SOBBL Eiendomsmegling AS	
	2020	2019		
Anleggsmidler	102 260	343 151		
Omløpsmidler	13 992 135	10 155 745		
Sum eiendeler	14 094 395	10 498 896		
Egenkapital	9 458 254	7 659 410		
Langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld	4 636 141	2 839 486		
Sum gjeld og egenkapital	14 094 395	10 498 896		

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGLAG



Til generalforsamlingen i
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som viser et overskudd på kr 12 811 625 for selskapsregnskapet og et overskudd på kr 19 051 109 for konsernregnskapet, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 89 13 98 88
Fax: +47 89 13 98 98

E-post:
sarpsborg@ostfold.rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Key Age Minge

Statsautoriserte
revisorer



informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 6. mai 2021
RevisorGruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper

UHY

www.rg.no

SOBBL

SARPSBORG OG ØMEGNS BOLIGBYGGELAG

Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg. Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg
Telefon 69 13 10 00. Fax 69 15 01 01
www.sobbl.no