



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 203 165	29 138 306
Annen driftsinntekt		4 067 732	4 124 871
Sum inntekter		33 270 897	33 263 177
Kostnader			
Lønnskostnad		17 150 691	19 231 908
Avskrivning på varige driftsmidler		1 240 081	1 179 009
Annen driftskostnad		10 503 181	9 661 801
Sum kostnader		28 893 953	30 072 718
Driftsresultat		4 376 944	3 190 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			19 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			646 706
Annen renteinntekt		690 717	358 833
Annen finansinntekt		83 627	165 139
Sum finansinntekter		774 344	20 170 678
Annen rentekostnad		3 074	6 083
Annen finanskostnad		15 000	
Sum finanskostnader		18 074	6 083
Netto finans		756 270	20 164 595
Ordinært resultat før skattekostnad		5 133 214	23 355 054
Skattekostnad		1 579 584	1 754 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 553 630	21 600 861
Årsresultat		3 553 630	21 600 861
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		3 553 630	21 600 861
Sum overføringer og disponeringer		3 553 630	21 600 861



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 007 081	9 889 046
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.		1 706 714	1 464 806
Sum varige driftsmidler		11 713 795	11 353 852
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		5 282 978	5 282 978
Lån til foretak i samme konsern		28 592 541	27 767 875
Investeringer i tilknyttet selskap		1 720 000	1 735 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		169 388	7 260 092
Investeringer i aksjer og andeler		3 710 205	1 870 722
Andre fordringer		1 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 475 112	45 916 667
Sum anleggsmidler		52 188 907	57 270 519
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende arbeid/tomter		10 388 719	9 190 634
Sum varer		10 388 719	9 190 634
Fordringer			
Kundefordringer		3 351 744	2 969 125
Andre fordringer		1 137 672	1 417 909
Konsernfordringer			19 184 430
Sum fordringer		4 489 416	23 571 464
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		58 484 761	33 510 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 484 761	33 510 050
Sum omløpsmidler		73 362 896	66 272 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		125 551 803	123 542 667
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 519 150	5 313 400
Sum innskutt egenkapital		5 519 150	5 313 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 194 574	96 640 944
Sum opptjent egenkapital		100 194 574	96 640 944
Sum egenkapital		105 713 724	101 954 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 293 805	11 822 499
Sum avsetninger for forpliktelser		10 293 805	11 822 499
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 293 805	11 822 499
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 095 557	1 550 916
Betalbar skatt		1 579 943	1 754 193
Skyldige offentlige avgifter		2 315 306	2 000 246
Annen kortsiktig gjeld		4 553 468	4 460 470
Sum kortsiktig gjeld		9 544 274	9 765 825
Sum gjeld		19 838 079	21 588 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 551 803	123 542 668



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 647 059	39 232 325
Annen driftsinntekt		20 929 737	20 296 622
Sum inntekter		48 576 796	59 528 947
Kostnader			
Varekostnad		280 284	7 401 752
Lønnskostnad		17 367 591	22 272 453
Avskrivning på varige driftsmidler		3 756 325	3 695 253
Annen driftskostnad		17 241 394	17 020 553
Sum kostnader		38 645 594	50 390 011
Driftsresultat		9 931 202	9 138 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering tilknyttet selskap			19 000 000
Annen renteinntekt		1 235 420	423 727
Annen finansinntekt		124 273	215 396
Sum finansinntekter		1 359 693	19 639 123
Annen rentekostnad		1 765 250	1 777 065
Annen finanskostnad		15 000	23 530
Sum finanskostnader		1 780 250	1 800 595
Netto finans		-420 557	17 838 528
Ordinært resultat før skattekostnad		9 510 645	26 977 464
Skattekostnad		2 885 059	3 105 400
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 625 586	23 872 064
Årsresultat		6 625 586	23 872 064

Overføringer til/fra annen egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 004 974	146 376 939
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		1 732 956	1 517 292
Sum varige driftsmidler		145 737 930	147 894 231
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		3 993 457	4 008 457
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 720 931	7 636 635
Investeringer i aksjer og andeler		3 710 205	1 870 722
Andre fordringer		1 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 424 593	15 515 814
Sum anleggsmidler		156 162 523	163 410 045
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende prosjekt		55 869 473	50 749 974
Sum varer		55 869 473	50 749 974
Fordringer			
Kundefordringer		2 830 102	5 411 888
Andre fordringer		2 107 999	2 328 275
Sum fordringer		4 938 101	7 740 163
Investeringer			
Beholdning usolgte borettslagsleiligheter		4 250 000	9 000 000
Sum investeringer		4 250 000	9 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		112 247 149	104 651 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 247 149	104 651 009



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		177 304 723	172 141 146
SUM EIENDELER		333 467 246	335 551 191
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 519 150	5 313 400
Sum innskutt egenkapital		5 519 150	5 313 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		211 722 758	204 957 173
Sum opptjent egenkapital		211 722 758	204 957 173
Sum egenkapital		217 241 908	210 270 573
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		10 293 805	11 822 499
Utsatt skatt		6 117 048	6 143 475
Sum avsetninger for forpliktelser		16 410 853	17 965 974
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 622 814	91 375 196
Sum annen langsiktig gjeld		84 622 814	91 375 196
Sum langsiktig gjeld		101 033 667	109 341 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 956 012	2 127 274
Betalbar skatt		2 911 845	3 098 438
Skyldige offentlige avgifter		2 318 508	2 035 343
Annen kortsiktig gjeld		8 005 307	8 678 394
Sum kortsiktig gjeld		15 191 672	15 939 449
Sum gjeld		116 225 339	125 280 619



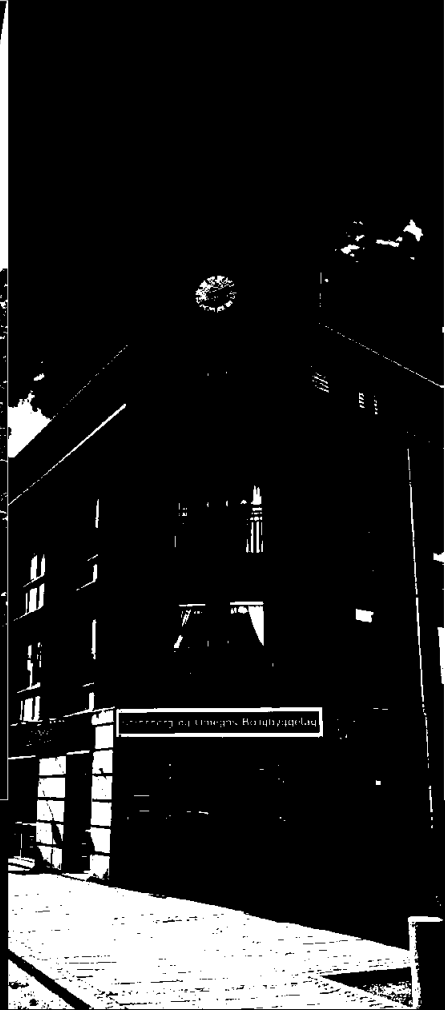
Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 467 247	335 551 192



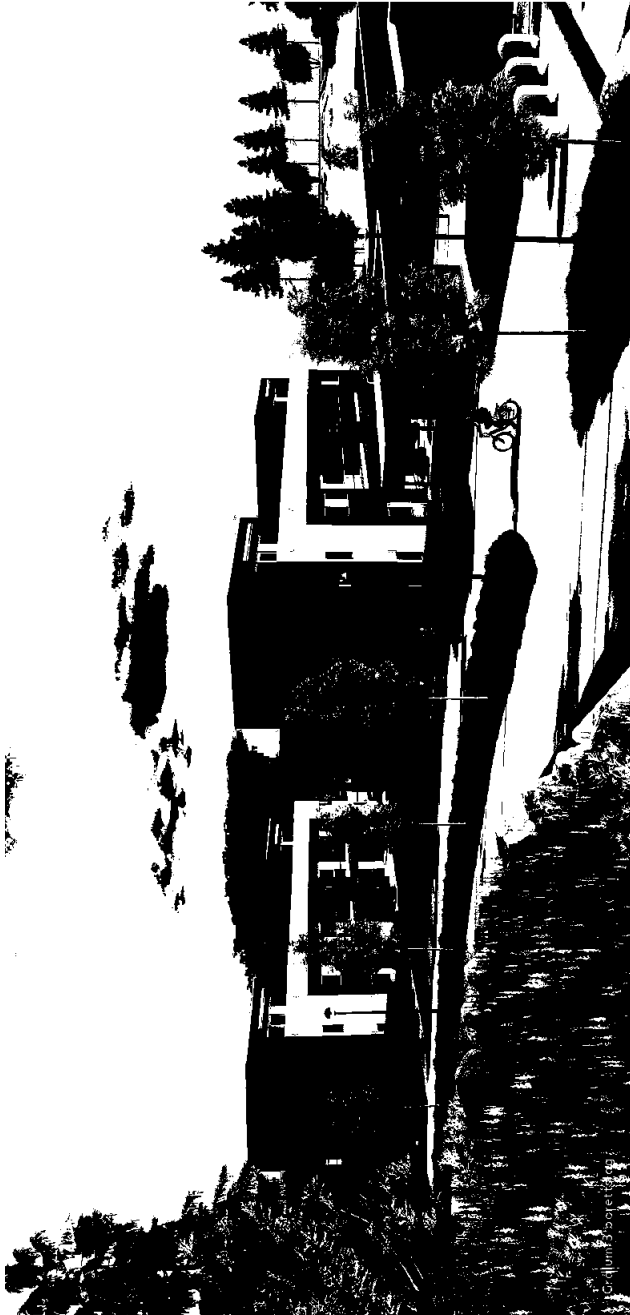
SOBBL

- en enkel og bedre hverdag



2022

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP



VIKSOMHETEN

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.

- tilleggs har boligbyggelaget til formål å:
 - framforhandle forutaler 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
 - forestå forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
 - drive eiendomsmegling

SOBBL har administrasjonen lokalisert i St. Mariengate 112, Sarpsborg. Deler av lokaler er leiet ut til eiendomsmegling virksomhet.

SOBBLs vaktmesterjeneste 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. 1. januar 2022	16 770
Innmeldt 2022	683
Utmeldt 2022	314
Medlemmer pr. 31. desember 2022	17 139
SOBBLs medlemmer er fordelt slik:	
Boende medlemmer	6 161
Ikke boende medlemmer	10 978
Til sammen	17 139

Dette gir en netto medlemsøkning på 369 medlemmer for 2022.

SOBBL er foretningfører for 189 tilknyttede borettslag, 22 fritidsbåte borettslag, 13 samskipselskaper, 1 utleieselskap og 3 bolig-aksjeselskaper. Ett tilknyttet borettslag har kommet til og ett tilknyttet borettslag har fusjonert i 2022. De 228 bolig-selskapene utgjør til sammen 6 046 boenheter.

HOVEDTREKK

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

ÅRETS RESULTAT

SOBBL som konsern oppnådde i 2022 et overskudd før skatt på **kr. 9.510.644,-**.

	for skatt	etter skatt
SOBBL morselskapet	5 133 214	3 553 630
SOBBL Eiendom AS	5 933 686	4 628 211
SOBBL Boliger AS	(1 556 255)	(1 556 255)

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. 105.713.724,- som gir en egenkapitalprosent på 84. SOBBL-konsernet har en egenkapital på kr. 217.241.908,- som gir en egenkapitalprosent på 65.

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

Syvret mener årets resultat gir et meget godt grunnlag for fortsatt drift og positiv utvikling av SOBBLs virksomhet. Syvret foreslår at årets resultat etter skatt kr. 3.553.630,- i morselskapet, overføres annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var positiv med kr. 19.976.430,- mens driftresultatet for selskapet utgjorde kr. 4.376.944,-. Differansen skyldes hovedsakelig enacting i varelagertilgang, værende prosjekter, samt andre tilsvarende inntektsposter.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var positiv med kr. 4.860.575,- mens driftresultatet for konsernet utgjorde kr. 9.931.202,-. Differansen skyldes hovedsakelig enacting i kundeordringer, varelager, andre tilsvarende inntektsposter og ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i konsernet i 2022 var kr. 9.142.197,-. Av årets investeringer har kr. 1.175.000,- medgått til lån til tilknyttede selskaper, mens det er betalt kr. 1.639.483,- for kjøp av fond.

BYGGEAKTIVITETENE

I regi av OH, Torgert AS (Varveit-kvartaler), der SOBBL eier 50% av selskapet, ble varveit btl som er et tilknyttet borettslag av SOBBL, overlevert til kjøperen i januar og februar 2022. Alle de 49 leilighetene er solgt.

I regi av Varveit Næring AS (Varveit-kvartaler), der SOBBL eide 50% av selskapet, ble næringslokalet til REMA 1000 åpnet sommeren 2022. Selskapet ble solgt i 2022.

PÅGÅENDE PROSJEKTER/BYGGING

Byggearbeid på det nye 1910-bygget (1910-bygget AS) pågår og er planlagt ferdigstilt sommeren/høsten 2023. Bygget vil inneholde et legesenter i 2. etasje, som for øvrig er solgt, og to næringslokaler i 1. etasje.

PLANLAGTE PROSJEKTER MED OPPSTART I 2023

Prosjektet «Helgebyveien II btl» på Hofslundøy er nå i sluttfasen med prosjekteringen. Planen er å bygge ett borettslag med til sammen 38 leiligheter tilknyttet SOBBL. Avhengig av fremdriften med prosjektering og forhåndsvalg, planlegges dette med oppstart i løpet av 2023. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt med Betongbygg Eiendom AS.



Bildet er tatt av Brønnøysundregistrene. Bildet er tatt av Brønnøysundregistrene.

ØKONOMI OG FORVALTNING

Hovedsak består virksomheten av forretningsførelse og forvaltning av SOBBLs tilknyttede borettslag og andre boligselskaper. Tjenestene er regulert gjennom forretningsførervtaler. 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 styre 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 2022 gjennomført 2 fysiske kurs for nye styremedlemmer i borettslag med til sammen 53 deltagere.

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

Tillitsmannskonferansen ble også i 2022 avlyst. Imidlertid er tillitsmannskonferansen i 2023 berømmet til den 28. - 29. oktober 2023 på Laholmen i Strömstad.

MEDELSFORDELER

Som medlem av SOBBL får du fordelkortet som er et kombinert medlems- og fordelkort. 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 lokalvalter. Medlemskortet er å finne i SOBBL-appen.

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

STYRENDE ORGANER

GENERALFORSAMLINGEN

SOBBLs generalforsamling ble avholdt den 1. juni 2022 i Filadelfikirken i Sarpsborg.

Det møtte i alt 82 stemmeberettigede delegater. 80 var delegater fra borettslag og 2 møtte som delegater for våre ikke-boende medlemmer.

STYRET

Styret har avholdt 8 styremøter og det ble behandlet i alt 38 saker i 2022.

Prosjektet «Grålum III båt» på Langemyri i Sarpsborg kommune er nå planlagt med 16 borettslagsleiligheter fordelt på 2 bygg. Tomta er av SOBBL. Boliger AS (tidl. Tune Tomteselskap AS) og vil bygges ut av dette selskapet. Rammeavtale for prosjektet foreligger.

PROSJEKT FREMMOVER I TID

SOBBL og datterselskap besitter attraktive tomteområder i Sarpsborg sentrum, Høfslundsvøy, 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 22 ansatte (21 årsverk).

SOBBL ER ORGANISERT I 2 AVDELINGER:

- Teknisk - 7 ansatte, hvorav 4 vaktmestere
- Økonomi/forvaltning - 14 ansatte

Begge avdelingene er tilordnet egne avdelingsledere med resultat- og personalsvar.

SOBBL er et autorisert regnskapsførerforetak.

Sykefraværet i 2022 var 6,7% som i vesentlig grad omfattet langtidssykemeldte.

LIKESTILLING

SOBBL følger likestillingsloven. Styret består av 5 valgte medlemmer, hvorav 2 er kvinner. De ansatte velges styrets 6. medlem. Ansattes representant i denne perioden er mann. Lov om boligbyggelag inneholder egne krav til kjønnskvoteering i styret. SOBBLs styresammensetting oppfyller disse kravene. Av SOBBLs 22 ansatte, er 11 kvinner.

MILJØ

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

TEKNISK AVDELING

Avdelingen er i hovedsak engasjert med prosjektutvikling og 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 ansvar for skolebetjening med oppgaver i mindre forskningskoder for borettslagene og vaktmester-tjenesten i SOBBL regi.

DATTERSELSKAPER

SOBBL EIENDOM AS

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

- Kurland bolifelleskap - 29 boliger
- Tuneveien bolifelleskap - 70 boliger
- Epletrøgen bolifelleskap - 16 boliger
- Haugeveien 9 - 6 boliger
- Sikatunet 1,7 (Navestad) - 26 boliger
- Næringsseksjon i tilknytning til Thrauesgate borettslag
- Dramningensgate 69 - 1 enebolig

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

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

Styret har bestått av: Nina Petersen (styreleder), Tommy A. Eriksen og Trygve Kristoffersen.

Selskapet har styre og lederansvar for forskning gjennom Gjensidige Forsikring med en forskningssum på kr. 10 mill. (Forskringsnr. 77535172).

Driften av SOBBL som konsern, har i 2022 vært god. Finanssituasjonens krav til egenkapital i forbindelse med bygging med SOBBL, inntrekk kommer ved å levere gode økonomisk resultater. Det er forøvrig av finansiell risiko knyttet til SOBBLs virksomhet.

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

- Nye ruiner iht. Hvitvaskingsloven med hvitvaskingsansvarlig.
- Revider - Kvalitetssikringsystem for økonomi-avdelingen.

Ut over dette er spørsmål knyttet til SOBBLs langsiktige utvikling, løpende forretningsarrif, 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.



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, dvs. sentrale medlemsforhold for boligbyggelag, borettslag og medlemmer, i tillegg bistår de boligbyggelagene med å fremskaffe lokale medlemsforhold.
Selskapet leverer og driftet også «Hårfagre» og portaler som SOBBL, benytter seg av i sin leveranse som forretningsfører for 228 boligseksjoner.

DIGIBO AS
Selskapet eies av 13 boligbyggelag i Norge med utgangspunkt fra Boligbyggelaget Midt. Selskapet tilrettelegger produkter og digitale løsninger for bruk i teknisk avdeling.

HELGEVYEIEN UTVIKLING AS
Selskapet er eier av SOBBL, Boliger AS og Betongbygg Eiendom AS med 50% hver - se for øvrig under SOBBL, Boliger AS.

UTSIKTENE FREMMOVER
SOBBL, Boliger AS er en leilighet i Storgata Terrasse Borettslag. Denne utleies eller selges på noe sikt.
Prosjektene i Helgebyveien på Høfslundøy og på Langemyr/Grøllum i Sarpsborg har en betydelig interesse blant våre medlemmer. Det bør være gode muligheter for at disse prosjektene blir realisert med oppstart i 2023.

Continuering utvikles det nye prosjekt i SOBBL regi. Oppstart av byggesarbeid 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 oppført som en trygg og seriøs boligforvalter og ikke minst - boligutbygger.

Styret er av den oppfatning at SOBBL, også etter 2022, er godt rustet til å møte fremtidige oppgaver og utfordringer.

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

SOBBL BOLIGER AS
SOBBL, Boliger AS ble stiftet i 2005 som et utbyggingsseksjon 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 2022.

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

Selskapet eier et større tomtområde på Langemyr/Grøllum, en regulert tomt på Skarprora/Høfslundøy, samt en leilighet i Storgata Terrasse bl. i Sarpsborg kommune. I tillegg eier selskapet en eiendom på Hoen i Askim - indre Østfold kommune på 72 da. som er under regulering.

Selskapet eier også 50% av aksjene i Helgebyveien Utvikling AS, der Betongbygg Eiendom AS også er 50% eier. Dette selskapet ble stiftet 31.03.2021 med formål om å kjøpe og utbygge en attraktiv restaurant i Helgebyveien på Høfslundøy i Sarpsborg kommune. Prosjektering var ved årsskifte i sluttfasen og det er søkt om rammeavtale. Prosjektet vil bestå av tll sammen inntil 38 leiligheter og vil bli et borettslag tilknyttet SOBBL.

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 har som formål å utvikle hele kvartalet til bolig og næringsvirksomhet. Borettslaget med 49 leiligheter og REMA 1000 (Varvet, Næring AS) ble solgt og overlevert i 2022. SOBBL og Northman AS eier selskapet med 50% hver.

1910-BYGGET AS
1910-bygget, som er under bygging, er seksjonert i 2 næringsseksjoner. Selskapet eier nå kun parkeringsseksjonen og et mindre lokale i borettslaget. Disse er seksjonert og befinner seg på bokkepløen i hus 2. Seksjonene/selskapet er planlagt solgt. SOBBL og Northman AS eier selskapet med 50% hver.

Sarpsborg, 20. april 2023
Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Nina Pettersen
Nina Pettersen
Styreleder

Tommy A. Eriksen
Tommy A. Eriksen
Nestleder

Mona Lindh Myhrer
Mona Lindh Myhrer
Styremedlem

Pål Granholm
Pål Granholm
Styremedlem

Lars G. Stenstad
Lars G. Stenstad
Styremedlem

Lars Henning Stang
Lars Henning Stang
Ansattes representant

Trygve Kustoffersen
Trygve Kustoffersen
Adm. dir.

Funksjon	Medlem	Valgt	Varamedlem	Valgt
Styreleder	Nina Pettersen	2022	1. Anders Linch	2022
Styremedlem/nestleder	Tommy Andre Eriksen	2021	2. Anlaug M.L. Wennevold	2022
Styremedlem	Pål Granholm	2022		
Styremedlem	Mona Lindh Myhrer	2021		
Styremedlem	Lars G. Stenstad	2021		
Ansattes representant	Lars Henning Stang	2022	Olav Halvorsen Sikkeland	2022

Første varamedlem møter på alle styremøtene.

Medlemmer	Varamedlemmer	Representanter
Pål Granholm	Nina Pettersen	styret
Elin Gjerdstad	Asbjørn Langsæter	boende medlemmer
Knut J. Knoll	Thomas Andre Karlsen	ikke-boende medlemmer



ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2022 SARPSBORG OG OMEGNS 30. GRYGGE AG



ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2022 SARPSBORG OG OMEGNS 30. GRYGGE AG

Morselskapet		Konsernet		
2022	2021	Note	2022	2021
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		Varige driftsmidler		
10 007 081	9 889 046	4, 12	144 004 974	146 376 939
1 706 714	1 464 806	4	1 732 956	1 517 292
11 713 795	11 353 852		145 737 930	147 894 231
		Finansielle anleggsmidler		
5 282 978	5 282 978	6, 14	Investeringer i datterselskap	0
28 592 541	27 767 875		Lån i foretak i samme konsern	0
169 388	7 260 092	7	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7 636 635
3 710 205	1 870 722	7	Investeringer i aksjer og andeler	1 870 722
1 720 000	1 735 000	7	Investeringer i tilknyttet selskap	3 993 457
1 000 000	2 000 000		Andre fordringer	1 000 000
40 475 111	45 916 667		Sum finansielle anleggsmidler	10 424 593
52 188 906	57 270 519		Sum anleggsmidler	156 162 523
			Omløpsmidler	
10 388 719	9 190 634	8	Arbeid under utførelse/tomtereserver	55 869 473
			Fordringer	
3 351 744	2 969 125		Kundefordringer	2 830 102
1 137 672	1 417 909		Andre fordringer	2 107 999
0	19 184 430		Konsernfordringer	0
4 489 416	23 571 464		Sum fordringer	4 938 102
			Investeringer	
			Beholdning usolgte borettslagstilheter	4 250 000
			Sum investeringer	4 250 000
58 484 761	33 510 050	9	Bankinnskudd og kontanter	112 247 149
73 362 896	66 272 149		Sum omløpsmidler	177 304 724
125 551 802	123 542 668		Sum eiendeler	333 467 246

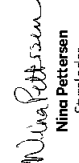

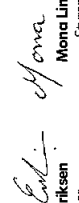
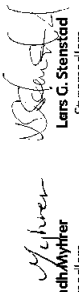
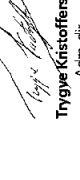
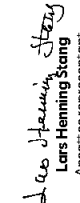

Morselskapet		Konsernet		
2022	2021	Note	2022	2021
		Driftsinntekter		
29 203 165	29 138 306		27 647 059	39 232 325
4 067 732	4 124 871		20 929 737	20 296 622
33 270 897	33 263 177	2	48 576 796	59 528 947
		Driftskostnader		
0	0		280 284	7 401 752
17 150 691	19 231 908	3, 11	17 367 591	22 272 453
1 240 081	1 179 009	4	3 756 325	3 695 253
10 503 181	9 661 801	5	17 241 394	17 020 553
28 893 953	30 072 719		38 645 594	50 390 012
4 376 944	3 190 459		9 931 202	9 138 936
0	19 000 000		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0
0	646 706		Renteinntekt foretak i samme konsern	0
690 717	358 833		Annent renteinntekt	1 235 420
83 627	165 139		Annent finansinntekt	124 273
774 344	20 170 678		Sum finansinntekter	1 359 693
3 074	6 083		Annent rentekostnad	1 765 250
15 000	0		Annent finanskostnad	15 000
18 074	6 083		Sum finanskostnader	1 780 250
756 270	20 164 595		Netto finans	-420 557
5 133 214	23 355 054		Ordinært resultat før skattekostnad	9 510 644
1 579 584	1 754 193	13	Årets skattekostnad	2 885 059
3 553 630	21 600 861		Årets resultat	6 625 585
3 553 630	21 600 861	10	Overført til egenkapital	6 625 585
				23 872 064

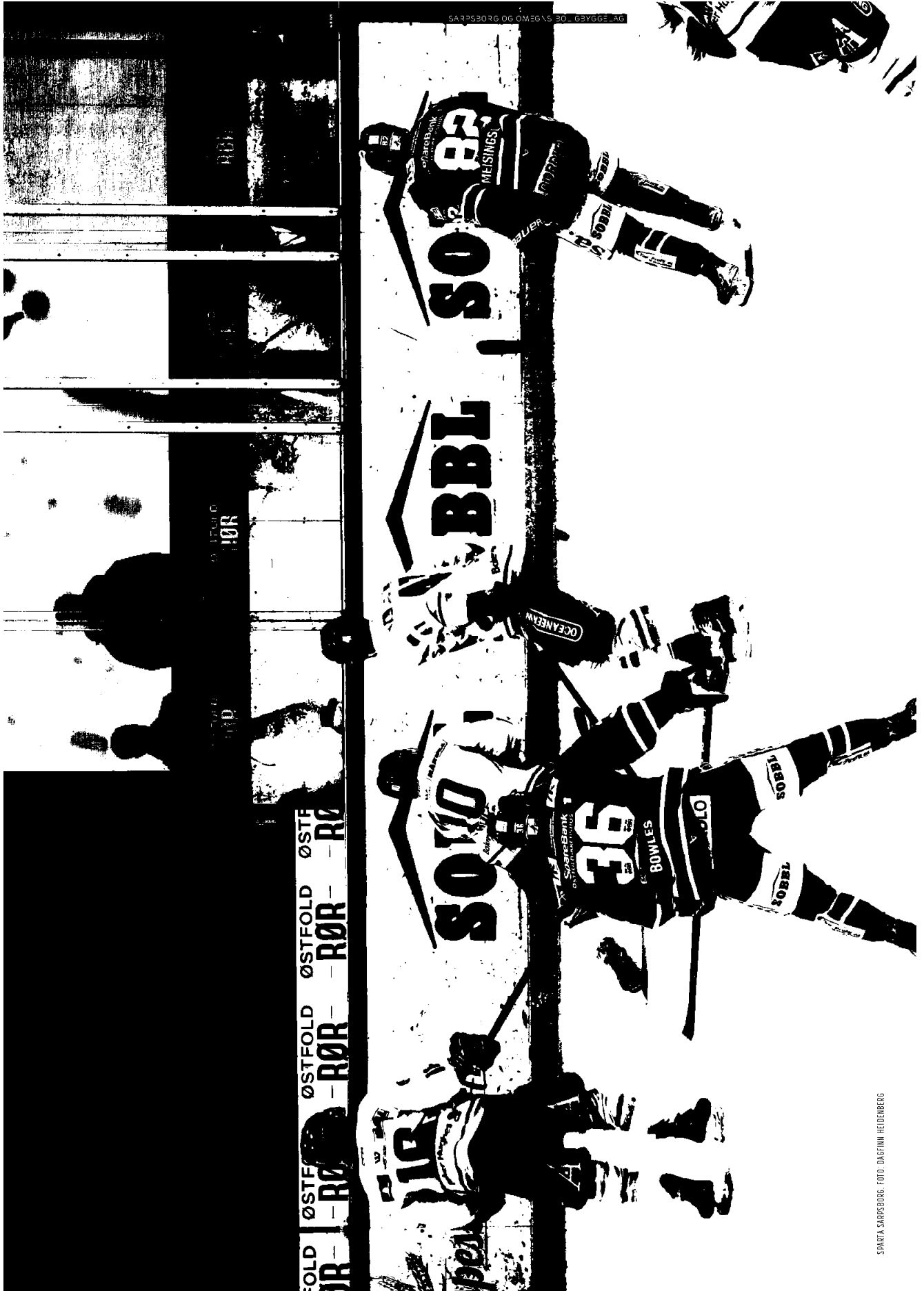


Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
		EGENKAPITAL OG GJELD	
		Egenkapital	
		Innskutt egenkapital	
5 519 150	5 313 400	Andelskapital	5 519 150
5 519 150	5 313 400	Sum innskutt egenkapital	5 519 150
		Opplyent egenkapital	
100 194 574	96 640 944	Anden egenkapital	211 722 758
100 194 574	96 640 944	Sum opplyent egenkapital	211 722 758
105 713 724	101 954 344	Sum egenkapital	217 241 908
		GJELD	
		Avsetning for forpliktelser	
10 293 805	11 822 499	Pensjonsforpliktelser	10 293 805
0	0	Utsatt skatt	6 117 048
10 293 805	11 822 499	Sum avsetning for forpliktelser	16 410 853
		Anden langsiktig gjeld	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	84 622 814
0	0	Sum annen langsiktig gjeld	84 622 814
10 293 805	11 822 499	Sum langsiktig gjeld	101 033 667
		KORTSIKTIG GJELD	
1 095 557	1 550 916	Leverandørgjeld	1 956 012
1 579 943	1 754 193	Betalbar skatt	2 911 845
2 315 306	2 000 246	Skyldige offentlige avgifter	2 318 508
4 553 468	4 460 470	Anden kortsiktig gjeld	8 005 307
9 544 273	9 765 825	Sum kortsiktig gjeld	15 191 672
19 838 078	21 588 324	Sum gjeld	116 225 339
125 551 802	123 542 668	Sum egenkapital og gjeld	333 467 246

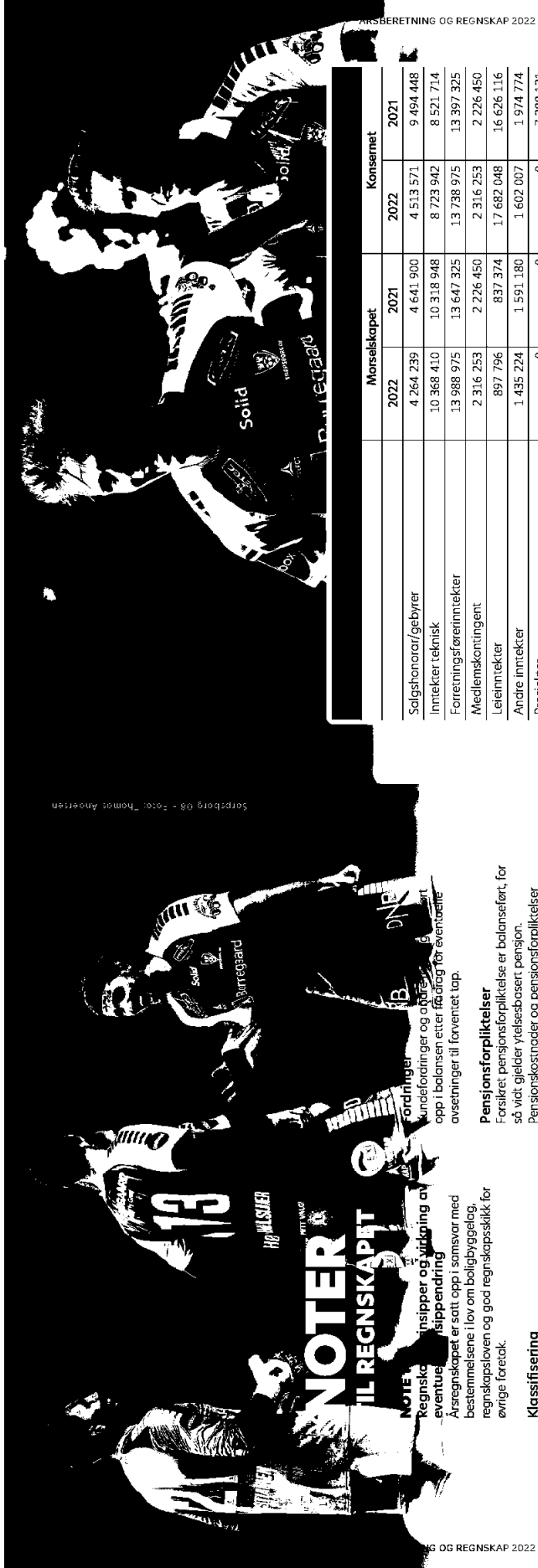
Sarpsborg, 20. april 2023

Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

 Nina Pettersen
Styreleder
 Tommy A. Erikson
Nestleder
 Mona Lindhøyher
Styremedlem
 Lars G. Stenstad
Styremedlem
 Trygve Kristoffersen
Adm. dir.
 Lars Henning Svang
Ansattes representant
 Pål Granholm
Styremedlem



SPARTA SARPSBORG FOTO DAGFINN HEIDENBERG



Sorpsberg 08 - Foto: Thomas Amvresen

	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Salgshonorar/gebyrer	4 264 239	4 641 900	4 513 571	9 494 448
Inntekter teknisk	10 368 410	10 318 948	8 723 942	8 521 714
Forretningsforeinntekter	13 988 975	13 647 325	13 738 975	13 397 325
Medlemskontingent	2 316 253	2 226 450	2 316 253	2 226 450
Leieinntekter	897 796	837 374	1 768 048	16 626 116
Andre inntekter	1 435 224	1 591 180	1 602 007	1 974 774
Prosjekter	0	0	0	7 288 121
Sum	33 270 897	33 263 177	48 576 796	59 528 947

	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Lønnskostnader	12 915 395	12 472 898	13 088 080	14 992 252
Folketrygden	2 266 720	2 244 153	2 293 125	2 618 796
Pensjonskostnader	2 542 093	2 476 180	2 559 904	2 566 673
Endring i pensjonsforpliktelsen	-1 528 694	1 351 573	-1 528 694	1 351 573
Andre personalkostnader	955 176	687 104	955 176	743 160
SUM	17 150 691	19 231 908	17 367 591	22 272 453

Antall ansatte/årsverk: 22/21

Ytelse til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn og andre godtgjørelser	1 607 655	293 650

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

	Morselskap	Konsern
Lovplågt revisjon	144 000	259 938
Teknisk bistand med liningspapirer etc.	61 950	215 700
Sum	205 950	475 638

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

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTER

Regnskapsprinsipper og virkning av eventuelle justeringer

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt for vanlig bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlopsmidler. Fordringer klassifiseres som omlopsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av et år etter balanseøgen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en ansett 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

Kostnaden 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.

Pensjonsforpliktelser

Forsikret pensjonsforpliktelse er balanseført, for så vidt gjelder ytelsebasert pensjon. Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær oppsplitting basert på forventet sluttlønn. Planendringer fordeles over gjennværende oppgjøringsår. Arbeidsgevavgift 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 for skattefordelen kan bli effektiv. Skatteøkende og skatteuserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet.

Sam boligbyggelag betaler SCOBII, formuesskatt i tillegg til inntektskatt.

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontant-ekvivalenter 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.



	Antall aksjer	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
SOBBL Elendom AS	863 285	1,00 %	863 285	4 628 211	66 712 144
SOBBL Belliger AS	500	1,00 %	4 419 693	-1 556 255	50 099 018
Aksjer i datterselskap			5 282 978		

Morselskapet					
	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital	
BBL Darokompetanse AS	2,38 %	1 360 722			
NBBL	1,00 %	10 000			
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000			
OH Target AS	50,00 %	1 705 000	6 120 354	6 449 040	
1910-Bygget AS	50,00 %	15 000	-13 552	5 527	
Fond DNB Spar 50		1 839 483			
Sum aksjer og andeler		5 430 205			

Konsernet					
	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital	
BBL Darokompetanse AS	2,38 %	1 360 722			
NBBL	1,00 %	10 000			
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000			
OH Target AS	50,00 %	1 705 000	6 120 354	6 449 040	
1910-Bygget AS	50,00 %	15 000	-13 552	5 527	
Helebyveien Utvikling AS		2 273 457	-23 009	4 458 214	
Fond DNB spar 50		1 839 483			
Sum aksjer og andeler		7 703 662			

Det er gitt et ansvarlig lån til OH Target AS på kr. 69.388,- inkludert renter. Utlegg 1910-Bygget AS er likviditetslån.

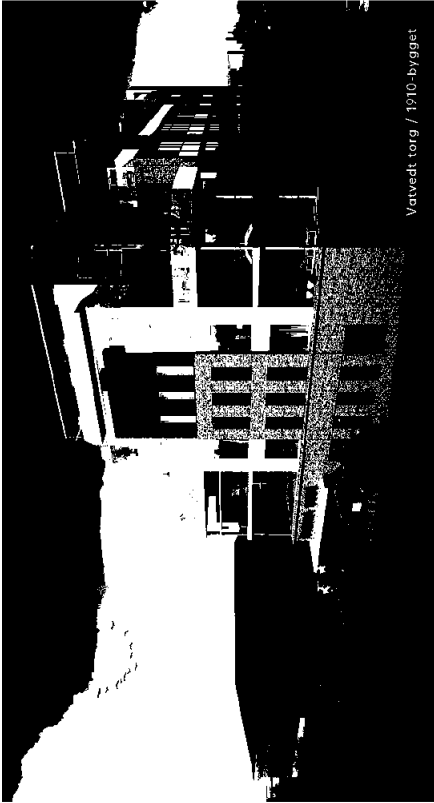
Morselskapet					
	Morselskapet	Konsernet			
	Bokførte verdier	Bokførte verdier			
Langemyr A3	51 825	400			
Langemyr felles	400	1 948 085			
Tomt Gressdal	926 172	926 172			
Oskarsgate 56	572 419	572 419			
Pellygata 51	1 300 000	1 300 000			
Tomter Augustaborg, Halden	1 796 447	1 796 447			
Pellygaten 49	83 123	83 123			
Augustaborg felles	3 690 525	3 690 525			
Rosenkrantz gate 16	21 293	21 293			
Augustaborg V	0	0			
Skarprød trinn II	9 074 575	9 074 575			
Tomteområde Høen, Askim	0	0			
Langemyr fra Tune Tomteselskap AS	36 145 494	36 145 494			
Arbeid under utførelse/tomter	10 388 719	55 869 473			

Morselskapet				
	Driftslesere	Bygninger/tomter	Sum	
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 887 644	21 684 583	25 572 227	
Tilgang	721 504	878 520	1 600 024	
Avgang	-368 413	0	-368 413	
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 240 735	22 563 103	26 803 838	
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	2 534 021	12 556 022	15 090 043	
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	1 706 714	10 007 081	11 713 795	
Årets avskrivninger	479 596	760 485	1 240 081	
Økonomisk levetid	3-5 år	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Konsernet				
	Driftslesere	Bygninger/tomter	Sum	
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 349 341	205 272 653	209 621 994	
Tilgang	721 504	878 520	1 600 024	
Avgang	-368 413	0	-368 413	
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 702 432	206 151 173	210 853 605	
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	2 969 476	62 146 199	65 115 675	
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	1 732 956	144 004 974	145 737 930	
Årets avskrivninger	505 840	3 250 485	3 756 325	
Økonomisk levetid	3-6,67 år	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomter har konsernet pr. 31.12.2022 tomter og ikke avskrivbare eiendommer som til sammen beløper seg til kr. 30.730.334,-.

Morselskapet					
	2022	2021	2022	2021	Konsernet
Kostnader lokaler	659 409	498 665	4 356 871	3 134 982	
Verktøy, inventar og driftsmateriell	207 502	121 075	256 787	190 324	
Drift og vedlikehold	355 559	362 890	2 395 447	3 249 198	
Fremmede tjenester	1 068 069	960 915	1 505 127	1 821 683	
Kontorkostnader	2 714 858	2 221 532	2 789 388	2 636 396	
Telefon og porto	555 744	400 625	563 791	456 476	
Kabel-TV	0	0	394 678	355 571	
Kostnader transportmidler	254 120	231 335	254 120	231 335	
Salg og markedsføring	924 479	983 032	924 479	1 103 676	
Forsikringer	152 259	150 562	591 621	711 323	
Eiendomsnett	131 040	129 749	651 692	648 549	
Videre fakturert	2 781 546	3 205 596	1 544 500	1 785 160	
Andre driftskostnader	698 597	395 825	1 012 893	695 880	
Sum	10 503 181	9 661 801	17 241 394	17 020 553	



Vatvedt torg / 1910-bygget

Aktuarmessig beregnet pensjonsforpliktelse			
	Morselskapet		
	2022	2021	
Pålepte pensjonsforpliktelser (DBO)	38 455 043	37 838 128	
Pensjonsmidler til markedsverdi	29 433 303	27 476 605	
Pålepte pensjonsforpliktelser (DBO)	-9 021 740	-10 361 523	
Arbeidsgeberavgift	-1 272 065	-1 460 975	
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-10 293 805	-11 822 498	

	31.12.2022	31.12.2021
Økonomiske forsetninger	3,20 %	1,50 %
Diskonteringsrente	4,90 %	2,90 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,75 %	2,50 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,50 %	2,25 %
Årlig forventet G-regulering	3,50 %	2,25 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	7,36	8,11
Amortiseringsfaktor (forventet gjensvarende tjenestetid)	10,00 %	10,00 %
Ønsket størrelse på korridor	14,10 %	14,10 %
Gjennomsnittlig arbeidsgeberavgiftssats		

Antall deltagere i pensjonsordningene:			
Ytellesbaserte			
	2022	2021	
Aktive	9	9	
Pensjonister	11	12	
Innskuddsbaserte			
Aktive Morselskapet	11	10	
Aktive Konsernet	11	11	
Regnskapsført pensjonskostnad			
Konsernet			
Kostnad ytellesordning	1 923 209	1 937 412	
Endring pensjonsforpliktelse	-1 528 694	1 351 573	
Kostnad innskuddsordning	451 973	415 792	
AFF	184 722	236 611	
Sum pensjonskostnader	1 031 210	3 941 388	

Morselskapet			
	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	5 313 400	96 640 944	101 954 344
Nyregnet andelskapital	205 750	0	205 750
Årets resultat	0	3 553 630	3 553 630
Egenkapital pr. 31.12.2022	5 519 150	100 194 574	105 713 724

Konsernet			
	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	5 313 400	204 957 173	210 270 573
Nyregnet andelskapital	205 750	0	205 750
Nedskrevet omsorgstilskudd	0	140 000	140 000
Årets resultat	0	6 625 585	6 625 585
Egenkapital pr. 31.12.2022	5 519 150	211 722 758	217 241 908

Pensjonsordninger
Laget har pensjonsordninger for alle ansatte, dels ytellesbasert, dels innskuddsbasert. Deltagelse i ordningene er avhengig av nær ansattestørrelsen i selskapet. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Den ytellesbaserte ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser, og disse er i hovedsak uavhengig av antall ansatte ved oppnådd pensjonsalder (67 år) og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Beregningen nedenfor omfatter bare den ytellesbaserte 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 foreta endringer i pensjonsforpliktelsen over flere år for å unngå at regnskapet blir for sterkt påvirket av svingninger i forventningene til finansmarkedet. Det foretok 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 aktuareregnede forpliktelsen ved utløpet av 2013 i balansen. I 2013 ble endringen ført mot egenkapitalen direkte på grunn av prinsippendring, mens senere er endringen i forpliktelsen resultatført.

Aktuarmessig beregnet pensjonskostnad			
	Morselskapet		
	2022	2021	
Nåverdi av årets pensjonsoppløpning	988 980	970 414	
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	559 599	587 628	
Administrasjonskostnader	347 099	275 931	
Avkastning på pensjonsmidler netto	-807 960	-702 328	
Periodisert arbeidsgeberavgift	153 368	159 562	
Resultatført aktuanellet tap/gevinst	873 457	597 033	
Resultatført planendringseffekt	0	0	
Pensjonskostnader	2 114 543	1 888 240	



Morselskapet				
	01.01.2022	31.12.2022	Endring	
Anleggsmidler	-2 248 205	-2 489 203	240 998	
Omløpsmidler	-150 000	-150 000	0	
Pensjonsforpliktelser	-11 822 499	-10 293 805	-1 528 694	
Gjeld og tapskonto	-31 928	-25 542	-6 386	
Netto forskjeller	-14 252 632	-12 958 550	-1 294 082	
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	14 252 632	12 958 550	1 294 082	
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0	
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22%.	0	0	0	

Konsernet				
	01.01.2022	31.12.2022	Endring	
Anleggsmidler	25 665 752	25 332 050	333 702	
Omløpsmidler	-234 764	-322 054	87 290	
Kortsiktig gjeld	0	0	0	
Pensjonsforpliktelser	-11 822 499	-10 293 805	-1 528 694	
Gjeld og tapskonto	-31 928	-25 542	-6 386	
Skattemessig fremførbart underskudd	-10 062 212	-11 556 553	1 494 341	
Netto forskjeller	3 514 349	3 134 096	380 253	
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	24 410 536	24 670 668	-260 132	
Sum midlertidige forskjeller	27 924 885	27 804 764	120 121	
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22%.	6 143 475	6 117 048	26 427	

Resultatregnskap					
	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS		
	2022	2021	2022	2021	
Driftsinntekter	461 529	4 288 706	16 788 977	15 856 242	
Driftskostnader	1 775 993	4 227 968	9 920 257	9 071 036	
Driftsresultat	-1 314 463	60 738	6 868 721	6 785 206	
Netto finanskostnader (inntekter)	-241 792	20 675	935 035	724 770	
Resultat før skattekostnad	-1 556 255	81 413	5 933 686	6 060 436	
Skattekostnad	0	17 911	1 305 475	1 333 296	
Årsresultat	-1 556 255	63 502	4 628 211	4 727 140	

Balansen pr. 31.12.2022					
	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS		
	2022	2021	2022	2021	
Anleggsmidler	3 851 242	4 953 468	133 997 893	136 487 893	
Omløpsmidler	95 357 778	40 103 278	9 433 564	9 008 049	
Sum eiendeler	99 209 020	45 056 745	143 431 457	145 495 942	
Egenkapital	50 099 018	44 796 334	66 712 144	61 943 933	
Avsetning for forpliktelser	0	0	6 117 048	6 143 475	
Langsiktig gjeld	48 442 581	0	64 772 814	71 525 196	
Kortsiktig gjeld	667 421	260 411	5 829 452	5 883 338	
Sum gjeld og egenkapital	99 209 020	45 056 745	143 431 457	145 495 942	

Morselskapet			
	2022	2021	
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt			
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	0	
Pantstillelser			
Gjeld til kreditinstitusjoner, pantestikret	0	0	
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	0	1 300 000	
Sum	0	1 300 000	

Konsernet			
	2022	2021	
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt			
Gjeld til kreditinstitusjoner	32 026 529	38 393 256	
Pantstillelser			
Gjeld til kreditinstitusjoner, pantestikret	84 622 814	91 375 256	
Av dette gjelder følgende beløp tilskudd som nedskrives over 20 år	0	140 000	
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	170 765 622	170 634 208	
Sum	255 614 965	260 442 720	

Garantiansvar			
	2022	2021	
SOBBL Boliger AS	4 970 307	10 739 807	

Morselskapet			Konsernet		
	2022	2021		2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 133 214	9 510 644			
Permanente forskjeller	41 323	43 655			
Endring midlertidige forskjeller	-1 294 082	-1 114 088			
Sum årets skattegrunnlag	3 880 455	8 440 212			

Morselskapet			Konsernet		
	2022	2021		2022	2021
Betalbar inntektskatt	853 700	2 185 602			
Formuesskatt i samvirkeforetak	726 243	726 243			
Sum betalbar skatt	1 579 943	2 911 845			
For lite avsatt i selskapskatt tidligere år	-359	-359			
Endring utsatt skatt	0	-26 427			
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	1 579 584	2 885 059			



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 ingen ting 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 regnskapspraksis 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 avviklet.

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 angi 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 er slik eller sammenlignet 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://revisorforening.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 28. april 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Medlem av UPT Internasjonalt, en sammenslutning av uavhengige revisors- og konsultantselskaper



www.rg.no



Revisorgruppen Østfold AS

Hordalandsgate 3B
N-1711 Sarpsborg

Telefon: +47 89 13 96 88

E-post: revisors@rg.no

Organisasjonsnr.: NO 820 375 028 01VA

www.rg.no

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

UPT

Statsautorisert revisor

Medlem av UPT Internasjonalt, en sammenslutning av uavhengige revisors- og konsultantselskaper



Til generalforsamlingen i Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

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

- Selskapsregnskapet som viser et overskudd på kr. 3.553.630. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr. 6.625.585. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, og kontantstrømopstilling 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 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

