



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 138 306	27 286 714
Inntekt prosjekter			30 500 000
Annen driftsinntekt		4 124 871	3 304 202
Sum inntekter		33 263 177	61 090 916
Kostnader			
Varekostnad prosjekter			13 715 402
Lønnskostnad		19 231 908	20 065 324
Avskrivning på varige driftsmidler		1 179 009	1 122 461
Annen driftskostnad		9 661 801	7 927 571
Sum kostnader		30 072 718	42 830 758
Driftsresultat		3 190 459	18 260 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		19 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		646 706	
Annen renteinntekt		358 833	1 108 707
Annen finansinntekt		165 139	76 025
Sum finansinntekter		20 170 678	1 184 732
Annen rentekostnad		6 083	26 735
Annen finanskostnad			1 256 720
Sum finanskostnader		6 083	1 283 455
Netto finans		20 164 595	-98 723
Ordinært resultat før skattekostnad		23 355 054	18 161 435
Skattekostnad på ordinært resultat		1 754 193	5 349 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 600 861	12 811 623
Årsresultat		21 600 861	12 811 623
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		21 600 861	12 811 625
Sum overføringer og disponeringer		21 600 861	12 811 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 889 046	10 649 531
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.		1 464 806	693 601
Sum varige driftsmidler		11 353 852	11 343 132
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		5 282 978	1 920 785
Lån til foretak i samme konsern		27 767 875	
Investeringer i tilknyttet selskap		1 735 000	1 870 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 260 092	36 503 552
Investeringer i aksjer og andeler		1 870 722	1 870 722
Andre fordringer		2 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		45 916 667	44 165 059
Sum anleggsmidler		57 270 519	55 508 191
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende arbeid/tomter		9 190 634	9 190 234
Sum varer		9 190 634	9 190 234
Fordringer			
Kundefordringer		2 969 125	31 248 984
Andre fordringer		1 417 909	1 170 702
Konsernfordringer		19 184 430	
Sum fordringer		23 571 464	32 419 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		33 510 050	11 972 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 510 050	11 972 365
Sum omløpsmidler		66 272 148	53 582 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		123 542 667	109 090 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 313 400	5 103 400
Sum innskutt egenkapital		5 313 400	5 103 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 640 944	75 040 083
Sum opptjent egenkapital		96 640 944	75 040 083
Sum egenkapital		101 954 344	80 143 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		11 822 499	10 470 926
Sum avsetninger for forpliktelser		11 822 499	10 470 926
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			800 000
Sum annen langsiktig gjeld			800 000
Sum langsiktig gjeld		11 822 499	11 270 926
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 550 916	890 802
Betalbar skatt		1 754 193	5 349 812
Skyldige offentlige avgifter		2 000 246	2 013 823
Kortsiktig konserngjeld			2 948 479
Annen kortsiktig gjeld		4 460 470	6 473 152
Sum kortsiktig gjeld		9 765 825	17 676 068
Sum gjeld		21 588 324	28 946 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 542 668	109 090 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 232 325	42 941 694
Inntekt prosjekter			30 500 000
Annen driftsinntekt		20 296 622	18 948 285
Sum inntekter		59 528 947	92 389 979
Kostnader			
Varekostnad		7 401 752	15 657 971
Lønnskostnad		22 272 453	29 992 632
Avskrivning på varige driftsmidler		3 695 253	3 853 352
Annen driftskostnad		17 020 553	15 347 581
Sum kostnader		50 390 011	64 851 536
Driftsresultat		9 138 936	27 538 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering tilknyttet selskap		19 000 000	
Annen renteinntekt		423 727	1 228 718
Annen finansinntekt		215 396	126 247
Sum finansinntekter		19 639 123	1 354 965
Annen rentekostnad		1 777 065	1 461 281
Annen finanskostnad		23 530	1 256 720
Sum finanskostnader		1 800 595	2 718 001
Netto finans		17 838 528	-1 363 036
Ordinært resultat før skattekostnad		26 977 464	26 175 407
Skattekostnad på ordinært resultat		3 105 400	7 124 299
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 872 064	19 051 108
Årsresultat		23 872 064	19 051 108
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		146 376 939	149 627 425
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 517 292	772 331
Sum varige driftsmidler		147 894 231	150 399 756
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			57 500
Investeringer i tilknyttet selskap		4 008 457	1 870 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		7 636 635	38 742 747
Investeringer i aksjer og andeler		1 870 722	1 894 252
Andre fordringer		2 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 515 814	44 564 499
Sum anleggsmidler		163 410 045	194 964 255
Omløpsmidler			
Varer			
Igangværende prosjekt		50 749 974	13 403 799
Sum varer		50 749 974	13 403 799
Fordringer			
Kundefordringer		5 411 888	37 383 726
Andre fordringer		2 328 275	2 827 540
Sum fordringer		7 740 163	40 211 266
Investeringer			
Beholdning usolgte borettslagsleiligheter		9 000 000	
Sum investeringer		9 000 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 651 009	63 246 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 651 009	63 246 092



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		172 141 146	116 861 157
SUM EIENDELER		335 551 191	311 825 412
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 313 400	5 103 400
Sum innskutt egenkapital		5 313 400	5 103 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		204 957 173	184 444 677
Sum opptjent egenkapital		204 957 173	184 444 677
Sum egenkapital		210 270 573	189 548 077
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		11 822 499	10 470 926
Utsatt skatt		6 143 475	6 136 513
Sum avsetninger for forpliktelser		17 965 974	16 607 439
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 375 196	80 176 209
Sum annen langsiktig gjeld		91 375 196	80 176 209
Sum langsiktig gjeld		109 341 170	96 783 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 127 274	2 261 417
Betalbar skatt		3 098 438	7 075 176
Skyldige offentlige avgifter		2 035 343	3 559 063
Annen kortsiktig gjeld		8 678 394	12 598 029
Sum kortsiktig gjeld		15 939 449	25 493 685
Sum gjeld		125 280 619	122 277 333



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 551 192	311 825 410



Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

ÅRSBERETNING FOR 2021



ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

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 eiendomsmedling

SOBBL har administrasjonen lokalisert i St. Mariegate 112, Sarpsborg. Selskapet leier ut lokalene som tidligere var disponert av SOBBL Eiendomsmedling AS til Grimsøen & Partners AS (G&P AS). G&P AS bemanner også felles resepsjon.

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

SOBBL hadde 75-årsjubileum i 2021 – markeringen måtte dessverre utgå pga. pandemien.

STRATEGIPLANEN

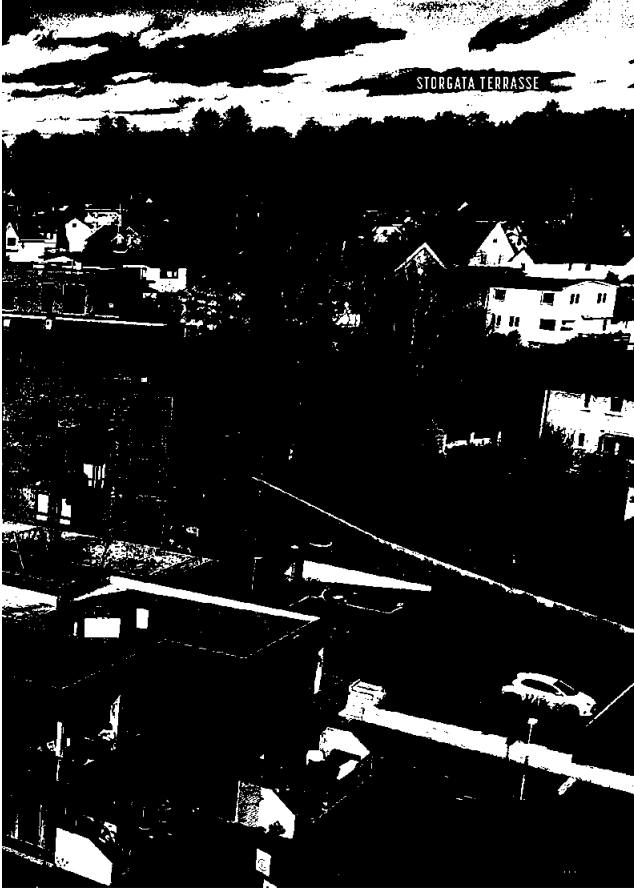
SOBBL har strategi- og handlingsplan for perioden 2020–2024. Borettslagene og medlemmene har hovedfokus i SOBBLs strategi.

Medlemmer pr. 31. desember 2021

Medlemmer 1. januar 2021	16 446
Innmeldt 2021	701
Utmeldt 2021	377
Medlemmer 31. desember 2021	16 770
SOBBLs medlemmer er fordelt slik:	
Boende medlemmer	6 110
Ikke boende medlemmer	10 660
Tilsammen	16 770

Dette gir en netto medlemsøkning på 324 medlemmer for 2021.

SOBBL er forretningsfører for 187 tilknyttede borettslag, 22 frittstående borettslag, 12 sameier, 1 utleieselskap og 2 bolig-aksjeselskap. Ett frittstående borettslag har kommet til i 2021 og 1 borettslag er oppløst. De 224 bolig-selskapene utgjør til sammen 5 969 boenheter.



HOVEDTREKK

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

ÅRETS RESULTAT

SOBBL som konsern oppnådde i 2021 et overskudd før skatt på kr 26 977 464.

Resultatet for 2021 fordeler seg slik:

	før skatt	etter skatt
SOBBL morselskapet	23 355 054	21 600 861
SOBBL Eiendom AS	6 060 436	4 727 140
SOBBL Boliger AS	81 413	63 502
SOBBL Eiendoms- megling AS	(658 840)	(658 840)
Storgaten Terrasse AS	(549 121)	(549 121)
Tune Tomteselskap AS	(1 311 477)	(1 311 477)
Konsernresultat	26 977 464	23 872 064

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 101 954 344 som gir en egenkapitalprosent på 83. SOBBL-konsernet har en egenkapital på kr 210 270 573 som gir en egenkapitalprosent på 63.

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 21 600 861 i morselskapet, overføres annen egenkapital.

Samlet kontantstrøm fra driften i morselskapet var positiv med kr 24 771 243, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde kr 3 190 459. Differansen skyldes i hovedsak endring i varelager/igangværende prosjekter, kundefordringer samt andre tidsavgrensingsposter.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var positiv med kr 36 243 284 mens driftsresultatet for konsernet utgjorde kr 9 138 936. Differansen skyldes hovedsakelig endring i kundefordringer, varelager/igangværende prosjekter og andre tidsavgrensingsposter og ordinære avskrivninger. De samlede investeringene i konsernet i 2021 var kr 10 694 244. Av årets investeringer har kr 2 472 984 medgått til lån til tilknyttede selskap, mens det er betalt kr 5 500 650 for kjøp av aksjer.

BYGGEAKTIVITETENE

I regi av OH. Torget AS (Vatvedt kvartalet), der SOBBL eier 50% av selskapet, var byggingen av 49 leiligheter i slutfasen pr. 31/12-2021. Borettslaget som er tilknyttet SOBBL ble overlevert til kjøpere i januar og februar 2022. Pr. nyttår var det kun 3 usolgte leiligheter, hvorav 2 av disse ble solgt tidlig i 2022.

PÅGÅENDE PROSJEKTER/ BYGGING OG PLANLAGTE PROSJEKTER MED OPPSTART I 2022

I Vatvedt-kvartalet skal næringslokalet til REMA 1000 slutføres med butikkåpning den 9. juni 2022. I tillegg pågår det byggearbeider på det nye 1910-bygget som er planlagt ferdigstilt ved årsskiftet 2022/2023.

Prosjektet i Helgebyveien på Hafslundsøy er nå i slutfasen med prosjektering. Planen er å bygge ett, eventuelt to borettslag med til sammen 38 leiligheter tilknyttet SOBBL. Avhengig av fremdriften med prosjektering og forhåndssalg, planlegges dette med oppstart i løpet av 2022. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt med Betongbygg Eiendom AS.



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 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 20 ansatte (18,9 årsverk).

SOBBL ER ORGANISERT I 2 AVDELINGER:

- Teknisk – 6 ansatte, hvorav 4 vaktmestere
- Økonomi/forvaltning – 13 ansatte

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

SOBBL er et autorisert regnskapsførerforetak.

Sykefraværet i 2021 var 5,8 % som i vesentlig grad omfattet langtidssykemeldte.

LIKESTILLING

SOBBL følger likestillingsloven. Styret består av 5 valgte medlemmer, hvorav 2 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 20 ansatte, er 11 kvinner.

MILJØ

Virksomheten forurensar 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 forretnings-

føreravtaler. 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 2021 gjennomført 2 fysiske kurs for nye styremedlemmer i borettslag med til sammen 60 deltagere.

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

Tillitsmannskonferansen ble også i 2021 avlyst pga. den pågående pandemien. Slik styret ser for seg 2022 vil tillitsmannskonferansen kunne gjennomføres til høsten.

MEDLEMSFORDELER

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

SOBBL har en egen hjemmeside på internett, samt medlemsapp til mobil som jevnlig blir oppdatert. All løpende informasjon, bl.a. leiligheter på forkjøpsrett, blir lagt ut her.

I tillegg utgis medlemsbladet SOBBL-Nytt to ganger i året.

STYRENDE ORGANER GENERALFORSAMLINGEN

SOBBLs generalforsamling ble avholdt den 3. juni 2021 i Filadelfiakirken i Sarpsborg. Det møtte i alt 56 stemmeberettigede delegater. 51 var delegater fra borettslag og 5 møtte som delegater for våre ikke-boende medlemmer.

STYRET

Styret har avholdt 8 styremøter hvorav 2 styremøter ble avholdt digitalt. Det ble behandlet i alt 42 saker i 2021.



ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLLEBYGGELAG

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

2021 var et utfordrende år på grunn av pandemien – også for SOBBL. Driften av SOBBL som konsern, har i 2021 vært god.

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

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

- Nye 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 ble markedsført som Grimsøen & Partners. De ansatte i G&P startet eget selskap i 2021 og samtlige ansatte i SOBBL Eiendomsmegling AS ble overført dette selskapet 1/4-2021, med unntak av en 50% stilling, for å fullføre påbegynte oppdrag vedr. nye prosjekt. Selskapet hadde ved årsskiftet en ansatt i 50% stilling, Karianne Westby Jensen som daglig leder. Det tas sikte på å avvikle selskapet i løpet av 2022.

Styret har bestått av: Trygve Kristoffersen (styreleder), Knut J. Knoll og Karianne Westby Jensen.

Rammebetingelser

Virksomheten er regulert av lov om eiendomsmegling og er underlagt kontroll og tilsyn av Finanstilsynet.

Markedssituasjonen

Selskapet slutfører sine salg bl.a. prosjektet Vatvedt Torg med 49 leiligheter og har ikke tatt inn nye oppdrag i løpet av 2021.



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 Thransgate 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 2021.

Selskapet eier bla. en regulert tomt på Skarprnord/Hafslundsøy i Sarpsborg kommune og en større tomt på Hoen i Askim som er under regulering til boligformål. Selskapet eier også 50% av aksjene i Helgebyveien Utvikling AS. SOBBL Boliger AS solgte for øvrig boligtomten i Helgebyveien på Hafslundsøy til dette 50/50 selskapet i 2021.

Daglig leder er adm.dir. i SOBBL, Trygve Kristoffersen. Styret har bestått av: Steinar Strøm (styreleder), Knut J. Knoll og Trygve Kristoffersen.

STORGATEN TERRASSE AS

Selskapet ble stiftet i desember 2014 og hadde som formål å utvikle Jacob Hilditch gt. 1-15 (tidligere Vingulmork brl.) sentralt i Sarpsborg kommune. Eiendommen ble ferdig regulert i november 2016 og er ferdig utbygget. Selskapet eies nå av SOBBL med 100%. SOBBL kjøpte ut de tidligere deleierne i 2021. Ved årsskiftet var det 2 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. En mindre boligtomt ble solgt i 2021.

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 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.

Hele eiendommen er nå seksjonert i 4 seksjoner, hhv en boligdel som er borettslaget (denne er overført til borettslaget – Vatvedt Torg Borettslag) og en næringsdel som er REMA 1000. I tillegg er 1910-bygget som er under bygging seksjonert i 2 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er overført sine respektive aksjeselskap der SOBBL eier 50% av aksjene. Disse seksjonene/selskapene er planlagt solgt.

HELGEBYVEIEN UTVIKLING AS

Selskapet ble stiftet 31.05.2021 med formål om å kjøpe og utbygge en attraktiv festetomt i Helgebyveien på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune. Prosjektering pågår og det vurderes å bygge ut boligprosjektet i 2 trinn. Prosjektet vil bestå av til sammen inntil 38 leiligheter og vil bli borettslag tilknyttet SOBBL. Selskapet eies av SOBBL Boliger AS og Betongbygg Eiendom AS med 50% hver.

BBL PIVOTAL 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 224 boligselskap.

DIGIBO AS

Selskapet eies av 12 boligbyggelag i Norge med utspring fra Boligbyggelaget Midt. Selskapet tilrettelegger produkter og digitale løsninger for bruk i teknisk avdeling.

UTSIKTENE FREMOVER

Det gjenstår kun 1 leilighet å selge i Vatvedt Torg Borettslag og styret ser det som meget sannsynlig at denne blir solgt innen sommeren. De 2 gjenstående leilighetene i Storgata Terrasse Borettslag vil bli solgt eller utleiet i 2022.



Prosjektet i Helgebyveien på Hafslundsøy blir spennende å følge med tanke på utforming og interesse. 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.

Styret er av den oppfatning at SOBBL også etter 2021 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, 21. april 2022.

Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag


 Steinar Strøm
 Styreleder


 Nina Pettersen
 Nestleder


 Mona Lindh Myhrer
 Styremedlem


 Lars G. Stenstad
 Styremedlem


 Tommy A. Eriksen
 Styremedlem


 Lars Henning Stang
 Ansattes representant


 Trygve Kristoffersen
 Adm. dir.

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Tillitsvalgte i perioden 30.06.21–02.06.2022

Styret har bestått av:

Funksjon	Medlem	Valgt	Varamedlem	Valgt
Styreleder	Steinar Strøm	2020	1. Knut J. Knoll	2021
Styremedlem/nestleder	Nina Pettersen	2020	2. Anlaug M.L. Wennevold	2021
Styremedlem	Tommy Andre Eriksen	2021		
Styremedlem	Mona Lindh Myhrer	2021		
Styremedlem	Lars G. Stenstad	2021		
Ansattes representant	Lars Henning Stang	2020	Thomas Andresen	2020

Første varamedlem møter på alle styremøtene.

Valgkomité

Medlemmer	Varamedlemmer	Representerer
Lars G. Stenstad	Mona Lindh Myhrer	styret
Elin Gjestad	Asbjørn Langsæter	boende medlemmer
Jan E. Aas	Thomas Andre Karlsen	ikke-boende medlemmer



ÅRSREGNSKAP FOR 2021: RESULTATREGNSKAP PER 31. DESEMBER 2021

Morselskapet			Konsernet		
2021	2020	Note	2021	2020	
		1			
					Driftsinntekter
29 138 306	27 286 714		39 232 325	42 941 694	Salgsinntekt
0	30 500 000		0	30 500 000	Inntekt prosjekter
4 124 871	3 304 202		20 296 622	18 948 285	Annen driftsinntekt
33 263 177	61 090 917	2	59 528 947	92 389 980	Sum driftsinntekter
					Driftskostnader
0	13 715 402		7 401 752	15 657 971	Varekostnad
19 231 908	20 065 324	3, 11	22 272 453	29 992 632	Lønnskostnad
1 179 009	1 122 461	4	3 695 253	3 853 352	Avskrivning
9 661 801	7 927 571	5	17 020 553	15 347 581	Annen driftskostnad
30 072 719	42 830 758		50 390 012	64 851 536	Sum driftskostnader
3 190 459	18 260 159		9 138 936	27 538 444	Driftsresultat
19 000 000	0		19 000 000	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap
646 706	0		0	0	Renteinntekt foretak i samme konsern
358 833	1 108 707		423 727	1 228 718	Annen renteinntekt
165 139	76 025		215 396	126 247	Annen finansinntekt
20 170 678	1 184 733		19 639 124	1 354 965	Sum finansinntekter
6 083	26 735		1 777 065	1 461 281	Annen rentekostnad
0	1 256 720		23 530	1 256 720	Annen finanskostnad
6 083	1 283 455		1 800 595	2 718 001	Sum finanskostnader
20 164 595	-98 722		17 838 529	-1 363 036	Netto finans
23 355 054	18 161 437		26 977 465	26 175 408	Ordinært resultat før skattekostnad
1 754 193	5 349 812	13	3 105 400	7 124 299	Årets skattekostnad
21 600 861	12 811 625		23 872 064	19 051 109	Årets resultat
21 600 861	12 811 625	10	23 872 064	19 051 109	Overført til egenkapital

OG REGNSKAP 2020

SARPSBORG OG OMEGNS BOLLEBYGGELAG

09



ÅRSREGNSKAP FOR 2021: BALANSE PER 31. DESEMBER 2021

Morselskapet				Konsernet	
2021	2020	Note		2021	2020
			EIENDELER		
			<i>Anleggsmidler</i>		
			Varige driftsmidler		
9 889 046	10 649 531	4, 12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	146 376 939	149 627 425
1 464 806	693 601	4	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	1 517 292	772 331
11 353 852	11 343 133		Sum varige driftsmidler	147 894 231	150 399 756
			Finansielle anleggsmidler		
5 282 978	1 920 785	6, 14	Investeringer i datterselskap	0	57 500
27 767 875	0		Lån i foretak i samme konsern	0	0
7 260 092	36 503 552	7	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7 636 635	38 742 747
1 870 722	1 870 722	7	Investeringer i aksjer og andeler	1 870 722	1 894 252
1 735 000	1 870 000	7	Investeringer i tilknyttet selskap	4 008 457	1 870 000
2 000 000	2 000 000		Andre fordringer	2 000 000	2 000 000
45 916 667	44 165 059		Sum finansielle anleggsmidler	15 515 814	44 564 499
57 270 519	55 508 192		Sum anleggsmidler	163 410 045	194 964 255
			<i>Omløpsmidler</i>		
9 190 634	9 190 234	8	Arbeid under utførelse/tomtereserver	50 749 974	13 403 799
			Fordringer		
2 969 125	31 248 984		Kundefordringer	5 411 888	37 383 726
1 417 909	1 170 702		Andre fordringer	2 328 275	2 827 540
19 184 430	0		Konsernfordringer	0	0
23 571 464	32 419 686		Sum fordringer	7 740 163	40 211 266
			Investeringer		
0	0		Beholdning usolgte borettslagleiligheter	9 000 000	0
			Sum investeringer	9 000 000	0
33 510 050	11 972 365	9	Bankinnskudd og kontanter	104 651 009	63 246 092
66 272 149	53 582 286		Sum omløpsmidler	172 141 146	116 861 156
123 542 668	109 090 477		Sum eiendeler	335 551 191	311 825 411

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLLIGBYGGELAG

9



ÅRSREGNSKAP FOR 2021: BALANSE PER 31. DESEMBER 2021

Morselskapet			Konsernet		
2021	2020	Note	2021	2020	
			EGENKAPITAL OG GJELD		
			<i>Egenkapital</i>		
			Innskutt egenkapital		
5 313 400	5 103 400		5 313 400	5 103 400	
5 313 400	5 103 400		5 313 400	5 103 400	
			Opptjent egenkapital		
96 640 944	75 040 083		204 957 173	184 444 677	
96 640 944	75 040 083		204 957 173	184 444 677	
101 954 344	80 143 483	10	210 270 573	189 548 077	
			<i>Gjeld</i>		
			Avsetning for forpliktelser		
11 822 499	10 470 926	11	11 822 499	10 470 926	
0	0	13	6 143 475	6 136 513	
11 822 499	10 470 926		17 965 974	16 607 439	
			Annen langsiktig gjeld		
0	800 000	12	91 375 196	80 176 209	
0	800 000		91 375 196	80 176 209	
11 822 499	11 270 926		109 341 170	96 783 648	
			Kortsiktig gjeld		
0	0	12	0	0	
1 550 916	890 802		2 127 274	2 261 417	
1 754 193	5 349 812	13	3 098 438	7 075 176	
2 000 246	2 013 823		2 035 343	3 559 063	
0	2 948 479		0	0	
4 460 470	6 473 152		8 678 394	12 598 029	
9 765 825	17 676 068		15 939 448	25 493 686	
21 588 324	28 946 994		125 280 618	122 277 334	
123 542 668	109 090 477		335 551 191	311 825 411	

ÅRSBEREITNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Sarpsborg, 21. april 2022
Styret for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag


Steinar Strøm
Styreleder


Nina Pettersen
Nestleder


Mona Lindh Myhrer
Styremedlem


Lars G. Stenstad
Styremedlem


Tommy A. Eriksen
Styremedlem


Lars Henning Stang
Ansattes representant


Trygvø Kristoffersen
Adm. dir.



ÅRSREGNSKAP FOR 2021: KONTANTSTRØMOPPSTILLING PER 31. DESEMBER 2021

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
23 355 054	18 161 437	Resultat før skattekostnad	26 977 464	26 175 408
-5 349 812	-1 203 643	- Periodens betalte skatt	-7 990 250	-3 116 069
-297 778	1 256 720	+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-274 248	1 256 720
1 179 009	1 122 461	+ Ordinære avskrivninger	3 695 253	3 853 352
-400	3 113 164	+/- Endring i varelager	4 994 529	2 873 164
28 279 859	-29 645 122	+/- Endring i kundefordringer	32 061 917	-31 699 700
660 114	-497 424	+/- Endringer i leverandørgjeld	-532 234	-1 068 365
-23 054 803	10 350 929	+/- Endringer i andre tidsavgrensingsposter	-22 689 147	7 989 360
24 771 243	2 658 522	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36 243 284	6 263 870
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
330 000	0	+ Innbetalinger ved salg av varige drittsmidler	330 000	0
-1 221 950	-144 075	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 221 950	-144 075
0	2 000 000	+ Innb. ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	2 000 000
-3 227 193	-515 000	- Utb. Ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5 500 650	-515 000
-2 096 441	-2 381 995	- Utbetalinger på lånefordringer	-2 472 984	-3 094 008
3 572 026	0	+ Innbetalinger på lånefordringer	6 784 828	70 200
0	0	+ Innbetalinger ved salg av BRL-leiligheter	12 775 000	0
-2 643 558	-1 041 070	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	10 694 244	-1 682 883
0	0	+/- Tilgang likvider ifm oppkjøp aksjer til datterselskap	12 553 230	0
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-800 000	-800 000	- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-17 841 624	-8 955 304
0	0	- Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-594 217	0
210 000	218 025	+ Innbetaling av egenkapital	350 000	1 053 025
-590 000	-581 975	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-18 085 841	-7 902 279
21 537 685	1 035 477	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	41 404 917	-3 321 292
11 972 365	10 936 888	+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	63 246 092	66 567 384
33 510 050	11 972 365	= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt	104 651 009	63 246 092

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLLIGBYGGELAG

11







ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

NOER TIL REGNSKAPET

NOTE 1

Regnskapsprinsipper og virkning av eventuell prinsippendring

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av ett år etter 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.

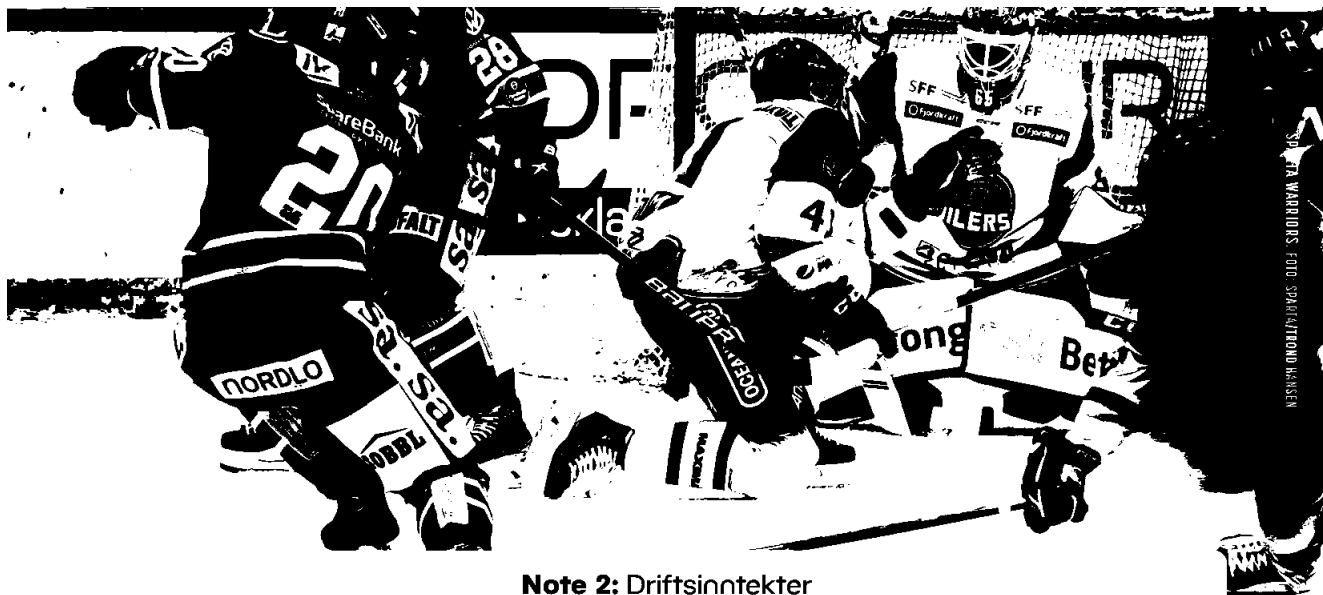
Skatter

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: Driftsinntekter

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Salgshonorar/gebyrer	4 641 900	4 618 089	9 494 448	22 179 399
Inntekter teknisk	10 318 948	8 758 945	8 521 714	7 180 878
Forretningsfører inntekter	13 647 325	13 429 108	13 397 325	13 129 108
Medlemskontingent	2 226 450	2 151 100	2 226 450	2 151 100
Leieinntekter	837 374	806 528	16 626 116	16 052 987
Andre inntekter	1 591 180	827 147	1 974 774	1 192 521
Prosjekter	0	30 500 000	7 288 121	30 503 987
Sum	33 263 177	61 090 917	59 528 947	92 389 980

Note 3: Lønnskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnader	12 472 898	12 639 285	14 992 252	21 009 389
Folketrygden	2 244 153	1 970 952	2 618 796	3 151 811
Pensjonskostnader	2 476 180	1 921 196	2 566 673	2 114 863
Endring i pensjonsforpliktelsen	1 351 573	2 762 884	1 351 573	2 762 884
Andre personalkostnader	687 105	771 007	743 160	953 686
SUM	19 231 908	20 065 324	22 272 453	29 992 632

Antall ansatte/årsverk: 20/18,9

Ytelse til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og andre godtgjørelser	1 522 382	278 750

Adm.dir. i Morselskapet sitter også som daglig leder i datterselskapene. Henvises til note 6 for oversikt over datterselskapene. Det blir ikke utbetalt lønn fra disse datterselskapene.

Revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	129 000	305 375
Teknisk bistand med likningspapirer etc.	79 900	158 650
Sum	208 900	464 025

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



Note 4: Varige driftsmidler

Morselskapet			
	Driftsløsøre	Bygninger/tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 310 120	21 684 583	24 994 703
Tilgang	1 221 950	0	1 221 950
Avgang	-644 426	0	-644 426
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 887 644	21 684 583	25 572 227
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	2 422 838	11 795 537	14 218 375
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 464 806	9 889 046	11 353 852
Årets avskrivninger	418 524	760 485	1 179 009
Økonomisk levetid	3-5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

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

Konsernet

	Driftsløsøre	Bygninger/tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 771 817	205 272 653	209 044 470
Tilgang	1 221 950	0	1 221 950
Avgang	-644 426	0	-644 426
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 349 341	205 272 653	209 621 994
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	2 832 049	58 895 714	61 727 763
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 517 292	146 376 939	147 894 231
Årets avskrivninger	444 768	3 250 485	3 695 253
Økonomisk levetid	3 - 6,67 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Inkludert i anskaffelseskost for bygninger/tomt har konsernet pr. 31.12.2021 tomter og ikke avskrivbare eiendommer som til sammen beløper seg til kr 60 730 334.

Note 5: Driftskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Kostnader lokaler	498 665	382 644	3 134 982	2 224 263
Verktøy, inventar og dritsmateriell	121 075	153 332	190 324	156 380
Drift og vedlikehold	362 890	400 185	3 249 198	1 767 920
Fremmede tjenester	960 915	253 501	1 821 683	1 723 757
Kontorkostnader	2 221 532	2 096 522	2 636 396	2 796 566
Telefon og porto	400 625	531 738	456 476	640 039
Kabel- TV	0	0	355 571	349 625
Kostnader transportmidler	231 335	193 904	231 335	193 904
Salg og markedsføring	983 032	1 321 107	1 103 676	1 628 829
Forsikringer	150 562	117 830	711 323	630 615
Eiendomskatt	129 749	131 849	648 549	694 195
Videre fakturert	3 205 596	1 857 842	1 785 160	1 857 842
Andre driftskostnader	395 825	487 115	695 880	683 646
Sum	9 661 801	7 927 571	17 020 553	15 347 581



Note 6: Aksjer i datterselskap

	Antall aksjer	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
SOBBL Eiendom AS	863 285	100 %	863 285	4 727 140	61 943 933
SOBBL Boliger AS	500	100 %	500 000	63 502	44 796 334
SOBBL Eiendomsmegling AS	500	100 %	500 000	-658 840	8 799 414
Tune Tomteselskap AS	100	100 %	57 500	-1 311 477	-8 522 368
Storgaten Terrasse AS	300	100 %	3 362 193	-549 121	6 581 894
Aksjer i datterselskap			5 282 978		

Note 7: Aksjer og andeler

Morselskapet				
	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
BBL Datakompetanse AS	2,38 %	1 360 722		
NBBL	1,00 %	10 000		
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000		
OH Torget AS	50,00 %	1 705 000	-317 720	328 686
Vatvedt Næring AS	50,00 %	15 000	-41 949	-22 946
1910 Bygget AS	50,00 %	15 000	79	19 079
Sum aksjer og andeler		3 605 722		
Konsernet				
	Eierandel	Bokførte verdier	Resultat	Egenkapital
BBL Datakompetanse AS	2,38 %	1 360 722		
NBBL	1,00 %	10 000		
Aksjer i Digibo	6,25 %	500 000		
OH Torget AS	50,00 %	1 705 000	-317 720	328 686
Vatvedt Næring AS	50,00 %	15 000	-41 949	-22 946
1910 Bygget AS	50,00 %	15 000	79	19 079
Helgebyveien Utvikling AS	50,00 %	2 273 457	-18 777	4 481 223
Sum aksjer og andeler		5 879 179		

Det er gitt et ansvarlig lån til OH Torget AS på kr 7 110 092 inkludert renter. Utlegg Vatvedt Næring AS og 1910 Bygget AS er likviditetstilførsel.

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
Langemyr felles	400	400
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
Tune Tomteselskap AS		41 298 655
Arbeid under utførelse/tomter	9 190 634	50 749 974



Note 9: Bankinnskudd

Morselskapet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr 642 421.

Konsernet

I posten inngår bundet bankinnskudd for skattetrekk med kr 648 321. Videre har et av datterselskapene bundet bankinnskudd for klientmidler med kr 9 398 766 ved årets utgang. Dette bankinnskuddet er ikke selskapets eiendom, og tilsvarende 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. 01.01.2021	5 103 400	75 040 083	80 143 483
Nytegnet andelskapital	210 000	0	210 000
Årets resultat	0	21 600 861	21 600 861
Egenkapital pr. 31.12.2021	5 313 400	96 640 944	101 954 344

Konsernet

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2021	5 103 400	184 444 677	189 548 077
Nytegnet andelskapital	210 000	0	210 000
Nedskrevet omsorgstilskudd	0	140 000	140 000
Oppgjør av aksjer		-3 212 193	-3 212 193
EK effekt av oppkjøp fra TS til DS		-287 376	-287 376
Årets resultat	0	23 872 064	23 872 064
Egenkapital pr. 31.12.2021	5 313 400	204 957 173	210 270 573

Note 11: Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Pensjonsordninger

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

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

Prinsippet for beregning og presentasjon av pensjonsforpliktelsen i balansen ble endret i 2013. Tidligere har man regnskapsmessig kunnet fordele endringen i pensjonsforpliktelsen over flere år for å unngå at regnskapet blir for sterkt påvirket av svingninger i forventningene til finansmarkedet. Det forelå internasjonale forslag til endring av denne praksis fra 2013, noe også Norge har sluttet seg til. På denne bakgrunn valgte man å ta inn hele den aktuarberegnete 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

	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	970 414	930 608
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	587 628	759 224
Administrasjonskostnader	275 931	300 244
Avkastning på pensjonsmidler netto	-702 328	-1 017 506
Periodisert arbeidsgiveravgift	159 562	137 133
Resultatført aktuært tap/gevinst	597 033	289 123
Resultatført planendringseffekt	0	0
Pensjonskostnader	1 888 240	1 398 826



GRÅLUM 3 BØRETTSLAG

Aktuarmessig beregnet pensjonsforpliktelse		
Morselskapet		
	2021	2020
Påløpte pensjonsforpliktelser (DO)	37 838 128	35 007 490
Pensjonsmidler til markedsverdi	27 476 605	25 830 517
Påløpte pensjonsforpliktelser (DBO)	-10 361 523	-9 176 973
Arbeidsgiveravgift	-1 460 975	-1 293 953
Netto balanseført pensjonsforpliktelse	-11 822 498	-10 470 926
Økonomise forutsetninger		
	31.12.2021	31.12.2020
Diskonteringsrente	1,50 %	1,70 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,90 %	2,70 %
Årlig forventet lønnsvekst	2,50 %	2,25 %
Årlig forventet G-regulering	2,25 %	2,00 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,25 %	2,00 %
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	8,11	8,94
Ønsket størrelse på korridor	10,00 %	10,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgiftssats	14,10 %	14,10 %
Antall deltagere i pensjonsordningene:		
	2021	2020
Ytelsesbaserte		
Aktive	9	9
Pensjonister	12	12
Innskuddsbasert		
Aktive Morselskapet	10	10
Aktive Konsern	11	22
Regnskapsført pensjonskostnad Konsern		
	2021	2020
Kostnad ytelsesordning	1 937 412	1 390 754
Endring pensjonsforpliktelse	1 351 573	2 762 884
Kostnad innskuddsordning	415 792	487 664
AFP	236 611	312 853
Sum pensjonskostnader	3 941 388	4 954 155

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2021

SARPSBØRG OG OMEGNS BOLLIGBYGGELAG

19



Note 12: Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Morselskap		
	2021	2020
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Pantstillelser		
	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon, pantsikret	0	800 000
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	1 300 000	1 300 000
Konsernet		
	2021	2020
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 393 256	47 380 267
Pantstillelser		
	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon, pantsikret	91 375 256	80 176 209
Av dette gjelder følgende beløp tilskudd som nedskrives over 20 år	140 000	280 000
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Bygninger og tomter	170 634 208	135 796 433
Garantiansvar		
	2021	2020
SOBBL Boliger AS	10 739 807	10 739 807

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

Note 13: Skattekostnad

	Morselskapet	Konsernet
	2021	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	23 355 054	26 977 464
Permanente forskjeller	-18 505 420	-18 474 070
Endring midlertidige forskjeller	1 371 307	1 091 428
Sum årets skattegrunnlag	6 220 941	9 594 823
	Morselskapet	Konsernet
	2021	2021
Betalbar inntektsskatt	1 368 607	2 712 852
Formuesskatt i samvirkeforetak	385 586	385 586
Sum betalbar skatt	1 754 193	3 098 438
For lite avsatt i selskapsskatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skatt	0	6 962
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	1 754 193	3 105 400



Endring midlertidige forskjeller

Morselskapet			
	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	-2 149 489	-2 248 205	98 716
Omløpsmidler	-221 000	-150 000	-71 000
Pensjonsforpliktelser	-10 470 926	-11 822 499	1 351 573
Gevinst og tapskonto	-39 910	-31 928	-7 982
Netto forskjeller	-12 881 325	-14 252 632	1 371 307
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	12 881 325	14 252 632	-1 371 307
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2021 basert på 22%.	0	0	0

Konsernet

	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	25 694 869	25 665 752	29 117
Omløpsmidler	-462 298	-234 764	-227 534
Kortsiktig gjeld	-68 000	0	-68 000
Pensjonsforpliktelser	-10 470 926	-11 822 499	1 351 573
Gevinst og tapskonto	-25 656	-31 928	6 272
Skattermessig fremførbart underskudd	-7 325 891	-10 062 212	2 736 321
Netto forskjeller	7 342 098	3 514 349	3 827 749
Skattereduserende forskjeller som ikke utlignes	20 551 141	24 410 536	-3 859 395
Sum midlertidige forskjeller	27 893 239	27 924 885	-31 646
Utsatt skatt 31.12.2021 basert på 22%.	6 136 513	6 143 475	-6 962

Note 14: Datterselskaper

Resultatregnskap

	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter	4 288 706	3 987	15 856 242	15 516 459
Driftskostnader	4 227 968	65 234	9 071 036	8 482 482
Driftsresultat	60 738	-61 247	6 785 206	7 033 977
Netto finanskostnader (inntekter)	20 675	68 348	724 770	1 347 951
Resultat før skattekostnad	81 413	7 102	6 060 436	5 686 026
Skattekostnad	17 911	1 562	1 333 296	1 250 926
Årsresultat	63 502	5 540	4 727 140	4 435 100

Balansen pr. 31.12.2021

	SOBBL Boliger AS		SOBBL Eiendom AS	
	2021	2020	2021	2020
Anleggsmidler	4 953 468	2 239 195	136 487 893	138 977 893
Omløpsmidler	40 103 278	43 969 193	9 008 049	8 691 569
Sum eiendeler	45 056 745	46 208 388	145 495 942	147 669 462
Egenkapital	44 796 334	44 732 832	61 943 933	57 076 793
Avsetning for forpliktelser	0	0	6 143 475	6 136 513
Langsiktig gjeld	0	1 100 000	71 525 196	78 276 209
Kortsiktig gjeld	260 411	375 555	5 883 338	6 179 947
Sum gjeld og egenkapital	45 056 745	46 208 388	145 495 942	147 669 462



Resultatregnskap		
	SOBBL Eiendomsmegling AS	
	2021	2020
Driftsinntekter	5 643 289	19 280 563
Driftskostnader	6 320 623	16 975 008
Driftsresultat	-677 334	2 305 555
Netto finanskostnader (inntekter)	-18 494	-15 288
Resultat før skattekostnad	-658 840	2 320 844
Skattekostnad	0	521 999
Årsresultat	-658 840	1 798 845

Balansen pr. 31.12.2021		
	SOBBL Eiendomsmegling AS	
	2021	2020
Anleggsmidler	52 486	102 260
Omløpsmidler	9 066 969	13 992 135
Sum eiendeler	9 119 455	14 094 395
Egenkapital	8 799 414	9 458 254
Kortsiktig gjeld	320 041	4 636 141
Sum gjeld og egenkapital	9 119 455	14 094 395

Resultatregnskap				
	Tune Tomteselskap AS		Storgaten Terrasse AS	
	2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter	3 000 000	0	0	56 519 673
Driftskostnader	2 855 833	55 619	364 300	51 971 110
Driftsresultat	144 167	-55 619	-364 300	4 548 563
Netto finanskostnader (inntekter)	-1 455 644	-1 533 222	184 821	389 135
Resultat før skattekostnad	-1 311 477	-1 588 841	-549 121	4 159 428
Skattekostnad	0	0	0	915 074
Årsresultat	-1 311 477	-1 588 841	-549 121	3 244 354
Tilleggsutbytte			19 000 000	

Balansen pr. 31.12.2021				
	Tune Tomteselskap AS		Storgaten Terrasse AS	
	2021	2020	2021	2020
Anleggsmidler	0	0	0	0
Omløpsmidler	41 401 780	42 937 919	25 785 851	34 310 170
Sum eiendeler	41 401 780	42 937 919	25 785 851	34 310 170
Egenkapital	-8 522 368	-7 210 891	6 581 894	26 131 015
Langsiktig gjeld	49 920 070	50 144 440	0	6 190 611
Kortsiktig gjeld	4 079	4 370	19 203 957	1 988 543
Sum gjeld og egenkapital	41 401 780	42 937 919	25 785 851	34 310 170



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 21.600.861. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et overskudd på kr 23.872.064. Konsernregnskapet, består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorsgruppen

Revisorsgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 09 13 98 88

E-post: sarpeborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivl
Kay Åge Minge



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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 4. mai 2022
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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



www.rg.no



SARPSBORG OG OMEGNS 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