

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret

Styret har siden generalforsamlingen 26.mai 2021 hatt følgende sammensetning

Robert Helland-Olsen	styreleder	valgt til 2022
Anne Wenche Emblem	styremedlem	valgt til 2022
Sven Arild Bransdal	styremedlem og nestleder	valgt til 2022
Pål Rake	styremedlem	valgt til 2023
Kristin Rønning	styremedlem	valgt til 2023
Ingrid Næser	styremedlem	valgt til 2023
Gert Holgersen	styremedlem valgt av de ansatte	valgt til 2022
Vidar Lynnæs	varamedlem	valgt til 2022
Cecilie Milde	varamedlem	valgt til 2022
Joel Allan Pantin	varamedlem	valgt til 2022
Grethe-Lill Lunde	varamedlem valgt av de ansatte	valgt til 2022

Styret har i 2021 hatt 7 møter og behandlet 39 saker.

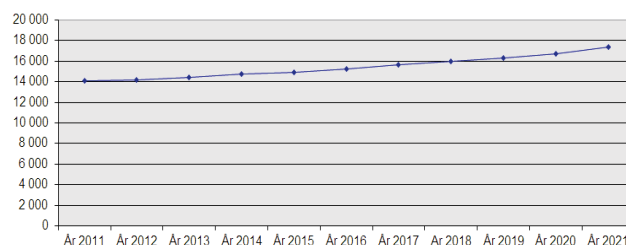
Organisasjon

Sørlandet Boligbyggelag er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer/andelseiere og har som hovedformål å skaffe boliger og forvalte boliger for andelseierne. Selskapet drives i egne lokaler med forretningsadresse Rådhusgata 14B i Kristiansand kommune.

Selskapets overordnede visjon er; ~ mer enn bare bolig. Styret har vedtatt en strategiplan med målsetting å gi eierne, medlemmene og kundene et best mulig tilbud basert på kvalitet og effektivitet. Det ble i 2021 arbeidet med å utvide tjenestetilbudet, utvikle boligprosjekter, øke medlemsfordelene og øke kundemassen til Sørlandet Boligbyggelag.

Ved årsskiftet hadde Sørlandet Boligbyggelag 17.341 medlemmer, hvorav 7.913 medlemmer bor i en bolig tilknyttet Boligbyggelaget, mens de øvrige 9.428 medlemmer bor i bolig som ikke har en slik tilknytning. Det ble tegnet 1.024 nye medlemskap i 2021, noen har latt medlemskapet gå ut. I sum viser medlemsantallet en vekst på 602 medlemmer i 2021.

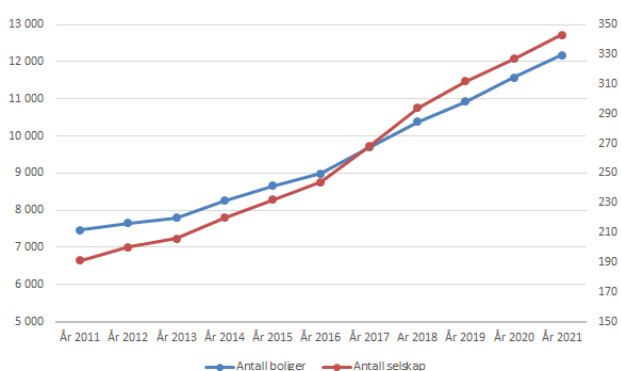
Antall medlemmer i Boligbyggelaget



Forvaltning og forretningsførsel

Sørlandet Boligbyggelag hadde pr 31.12.2021 forvaltning og forretningsførsel for til sammen 12.175 boliger i 172 tilknyttede borettslag, 11 frittstående borettslag, 154 boligsameier og 6 boligstiftelser. Det er en økning på 605 boenheter fra 2020. Den største økningen skyldtes at nye ferdigstilte boligselskaper har valgt Sørlandet Boligbyggelag som forretningsfører, men også at flere eksisterende boligselskaper har valgt å flytte sin forretningsførsel over til Sørlandet boligbyggelag.

Antall boligselskaper og antall boliger



Gjennom mange års erfaring med forvaltning og regnskapsførsel besitter Sørlandet Boligbyggelag en høy kompetanse innen dette området. Den digitale styreportalen er nå tatt i bruk av alle våre kunder. Via PC, nettbrett eller mobil får styremedlemmene tilgang til oppdaterte regnskapstall, godkjenning av fakturaer, hjelp til planlegging av årsmøter, lagring av egne protokoller og avtaler, og mulighet til å legge ut nyttig informasjon til beboerne.

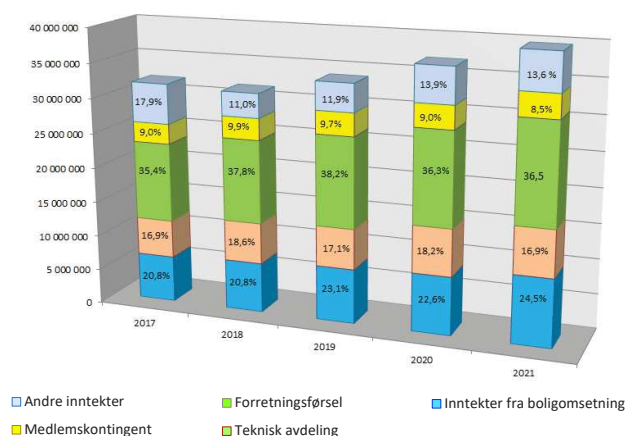
I tillegg til den forretningsmessige del av forvaltningen, har teknisk avdeling utvidet tilbudet om teknisk forvaltning. Det har medført at flere av boligselskapene har inngått tilleggsavtale om teknisk bistand.

Tekniske tjenester

Boligbyggelagets tekniske avdeling tilbyr prosjektering og byggeledelse ved rehabiliteringsprosjekter i borettslag og boligsameier. Teknisk avdeling har stått for planlegging, søknadsprosess og byggeledelse av boligbyggelagets eget boligprosjekt med 36 boliger på Justvik. I tillegg bistår teknisk avdeling boligselskapene med forsikringsaker, råd i forhold til forvaltning og tiltak for å vedlikeholde bygningsmassen. Flere boligselskaper har inngått en tilleggsavtale for teknisk oppfølging. Det er i 2021 gjennomført tilstandsrapport og utarbeidet oppfølgingsplan for flere av disse. Også boligselskaper som ikke benytter Sørlandet Boligbyggelag som sin forretningsfører kjøper tjenester fra teknisk avdeling.

Teknisk avdeling har gjennom 2021 eksempelvis utført prosjekt og byggeledelse ved rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekter i flere eierseksjonssameier, Stjernebo Borettslag, Gullveien Borettslag og Ringveien Borettslag for å nevne noen. Det har vært arbeidet med nye fasader, bedre tilgjengelighet til boligene samt rehabilitering av avløpsrørene.

Omsetning fordelt på virksomhetsområder

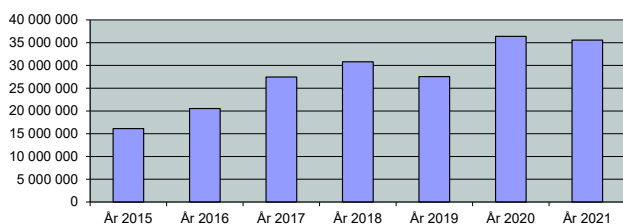


Medlemsfordeler

Sørlandet Boligbyggelag har avtaler med lokale bedrifter som gir medlemmene rabatter og bonus ved kjøp av varer og tjenester. De lokale avtalene kommer i tillegg til de landsdekkende avtaler som gjelder kjøp av byggevarer, møbler, interiør, hvitevarer, tannlegetjenester og forsikring som fremforhandles av selskapet BBL Pivotal. I 2021 ble det registrert en omsetning på kr 35,6 mill., tilsvarende omsetning for 2020 var på kr 36,5 mill. Kjøp av byggevarer, møbler og interiørvarer har økt mest i den spesielle koronatiden.

Forkjøpsretten ved kjøp av bolig i tilknyttede borettslag vurderes som den største medlemsfordelen. Av 676 eierskifter i tilknyttede borettslagsboliger ble forkjøpsretten benyttet i 249 omsetninger, det er 36,8 av eierskiftene. I 2020 ble forkjøpsretten benyttet ved 198 av 636 omsetninger, tilsvarende 31,1%. Medlemmer ble i 2021 tilbudt forkjøpsrett til 40 boenheter i nyboligprosjekter som Kokleheia Amfi Borettslag og det tredje byggetrinn i eget prosjekt på Justvik. I 2020 hadde medlemmer forkjøpsrett til 98 boenheter i nye boligprosjekter, tilsvarende antall for 2019 var 94 boenheter.

Omsetning ved bruk av medlemsfordelene



Informasjon

Medlemsbladet Bo&miljø er viktig for å holde kontakten med medlemmene. Bladet gir nyttig informasjon om Boligbyggelagets virksomhet, om aktiviteter i borettslagene og om aktuelle problemstillinger knyttet til drift av borettslag og boligselskaper. Det kom også i 2021 ut med fire nummer. Lesere gir tilbakemelding om at reportasjer fra aktiviteter i borettslag og sameier er interessant lesning. Fordelene som tilbys medlemmer av boligbyggelaget blir gjort godt kjent gjennom medlemsbladet. Medlemsbladet kan også leses via Boligbyggelagets hjemmeside www.sbbl.no

Hjemmesiden gir informasjon om selskapet og løpende informasjon om boliger hvor medlemmer kan melde forkjøpsrett. Det sendes jevnlig ut nyhetsbrev og e-DM til medlemmer for å informere om kurs og aktiviteter og for å markedsføre medlemsfordelene. Andre kommunikasjonskanaler er Sørlandet Boligbyggelag sin egen app hvor medlemmer kan finne informasjon om hvilke boliger det kan benyttes forkjøpsrett på og hvor det er en komplett oversikt over medlemsfordelene. Boligbyggelaget har egen Facebook-profil med ca. 1.500 følgere og en portal-løsning der medlemmer og boligeiere har en egen MinSide.

Omsetning av boliger

Sørmegleren AS er eid 90% av Sparebanken Sør og 10% av Sørlandet Boligbyggelag. Sørmegleren omsatte for kr 167,2 mill i 2021 mot kr 132,1 mill i 2020. Resultatet før skatt ble kr 34,0 mot kr 25,2 mill i 2020. Sørmegleren er den største eiendomsmegleren i Agderfylkene med en markedsandel på ca. 30%.

Sørmegleren gir medlemmene i boligbyggelaget gunstige tilbud ved salg av sin bolig. Eierskapet i meglerselskapet gir en god mulighet til å profilere boligbyggelagets kompetanse til å forvalte boligselskaper. Denne relasjonen gir kontakt med utbyggere og eiendomsutviklere, og er viktig for veksten i antall forretningsføreroppdrag.

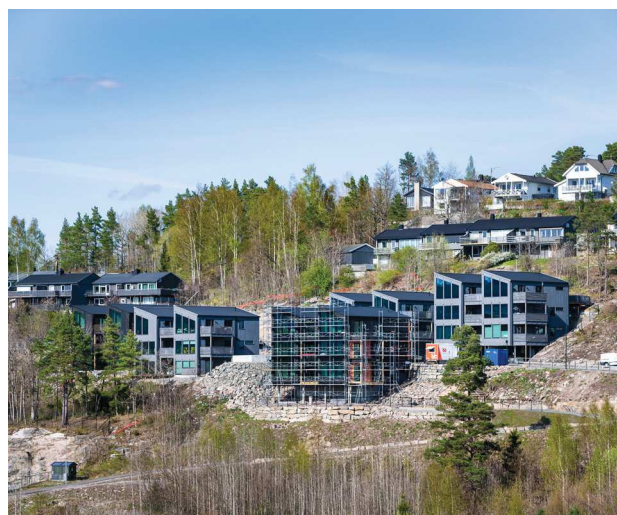
Vaktmestertjenester

Boligbyggelagets aksjepost i vaktmesterselskapet Brabo Sør AS ble solgt i 2021. Selv om det ikke lenger er et eierforhold, anbefales kundene å benytte vaktmestertjenesten til Brabo Sør AS.

Nyebyggeprosjekter Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS er et heleid datterselskap av Sørlandet Boligbyggelag med formål å bygge og utvikle eiendommer, samt delta i eiendomsselskaper.

En ferdig regulert tomt på Justvik gir mulighet til å bygge 76 boliger. På den ene delen av tomten er det planlagt 36 boliger i tre etasjes trehus. Alle 36 boligene solgt. Første byggetrinn med 14 boenheter ble ferdigstilt og innflyttet i juni 2021. Byggetrinn 2 med 12 boenheter vil bli ferdigstilt i juni 2022 og tredje byggetrinn med 10 boliger planlegges ferdig ved årsskiftet mellom 2022 og 2023. Den andre delen av tomten ble i oktober 2022 solgt til annen utbygger som vil etablere borettslag og tilby medlemmene forkjøpsrett på boligene.



Utviklingselskapet er medeier i boligprosjektene, Broveien 2 AS i Vågsbygd, Bergvann Eiendom AS på Eg og Tingsaker Torv 1 AS i Lillesand. Prosjektet i Bergvann Eiendom, Andreas Kjærs Plass, med 19 leiligheter er ferdig bygd og selskapet forventes avviklet i 2022. Prosjektet Broveien 2 AS er under omprosjektering. På Tingsaker Torv kan det bygges inntil 48 boliger. Prosjektet er tenkt lansert i 2022.

NBBL og BBL Datakompetanse AS

Norske Boligbyggelag (NBBL) har som hovedformål å arbeide med boligpolitiske spørsmål og trygghetskapende tiltak. Det gjelder ulike saker knyttet til boligbygging, finansieringsmuligheter, en mer fleksibel plan- og bygningslovgivning, tilrettelegging for god drift av boligselskapene, bedre tilskuddsordninger for renovering og videreutvikling av eksisterende bebyggelse, for å nevne noen. NBBL organiserer også kursvirksomhet for ansatte i boligbyggelagene og har en advokatstab som er til stor nytte særlig for de små og mellomstore boligbyggelag.

BBL Digital AS som markedsføres under navnet BBL Pivotal er eid av de fleste boligbyggelagene i Norge. Eierandelen til Sørlandet Boligbyggelag er 2,55%. Forretningsområdene til selskapet er dels å være dataleverandør til boligbyggelagene og dels arbeide med produktområder som utvikling av medlemsfordeler og forsikringsavtaler, både for boligselskapet og boende medlemmer.

Kurstilbud til tillitsvalgte

Det legges vekt på opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper som Sørlandet Boligbyggelag er forretningsfører for. På grunn av pandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre de tradisjonelle kursene. Det er likevel gjennomført noen mindre workshops og noen digitale kurs i bruk av styreportalen og hvordan denne kan utnyttes til beste både for styrene og for samarbeidet med Sørlandet Boligbyggelag.

Sikringsordningen

Det er et mål at det skal være trygt for borettslagene, boligsameiene og for deres eiere å ha sin forretningsførsel gjennom Sørlandet Boligbyggelag. Boligbyggelagets tjenester skal leveres til god kvalitet og konkurransedyktige priser.

Det er videre en trygghet for de tilknyttede borettslag at samtlige borettslag tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag er kollektivt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Medlemskapet i Sikringsordningen sikrer borettslagenes økonomi ved at selv om enkelte andelseiere ikke skulle makte å betjene sin andel av borettslagets felleskostnader, vil sikringsordningen dekke tapet.

Miljøfondet til Sørlandet Boligbyggelag

Miljøarbeid i vid forstand er en viktig og prioritert oppgave, stikkord her er gode møteplasser, ryddig og ordentlig nærmiljø, god ressursutnyttelse og energisparing.

Boligbyggelaget var tidlig ute med å etablere en Miljøpris og senere et Miljøfond. Prisen har vært til inspirasjon i snart tjue år og fondet har bidratt til å finansiere gode miljøtiltak. Mange har nytt godt av midler fra Miljøfondet til eksempelvis oppgradering av uteareal, møteplasser, sykkelparkeringsplasser, opprustning av fellesrom, energisparetiltak og avfallshåndteringstiltak. Det har gjennom mange år blitt avsatt 10% av overskuddet til miljøfondet. Siden opprettelsen av miljøfondet er det bevilget ca. kr 8,9 mill til ulike formål. Boligselskaper som er tilknyttet eller forvaltet av Sørlandet Boligbyggelag kan søke tilskudd. Det er Miljøfondets styre som bevilger midler ut fra mottatte søknader. I 2021 ble det fra fondet bevilget kr 450.000 fordelt på 34 prosjekter.

Tilskuddet fra Miljøfondet blir utbetalt når omsøkte tiltak er gjennomført. Styret foreslår at kr 836.000 av årets overskudd går til Miljøfondet. Saldoen på fondet er etter dette kr 3.105.100.

Administrasjonen

Sørlandet Boligbyggelag hadde ved årsskiftet 26 ansatte hvorav 6 i deltidsstilling, hvilket utgjør 23,2 årsverk. Av selskapets 26 ansatte er 12 kvinner og 14 menn. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det arbeides for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

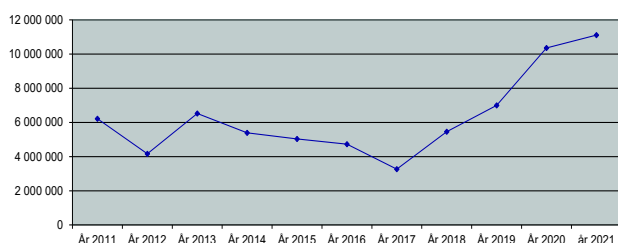
Arbeidsmiljøet i Sørlandet Boligbyggelag ansees som godt, og virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet.

Sørlandet Boligbyggelag er en IA-bedrift. Målet er et sykefravær på under 3%. Sykefraværet i 2021 var på 5,9% hvorav 1,6% var korttidsfravær og 4,3 var langtidssykemeldinger. Sykefraværet i 2020 var på 7,8% hvorav 1,1 % var korttidsfravær. Pandemien er en av grunnene til at det begge årene er høyere enn det målet som er satt. Av de langtidssykemeldte har det begge årene vært noen få personer som har vært sykemeldt over lang tid.

Økonomi

Årets regnskapsresultat viser et overskudd før skatt på kr 11.110.029, kr 8.365.904 etter skatt. Styret foreslår at kr 836.000 av årets resultat overføres til Miljøfondet og at kr 7.529.904 overføres til annen egenkapital. Overskudd etter skatt i 2020 var kr 8.382.923.

Resultat før skatt 2011 til 2021



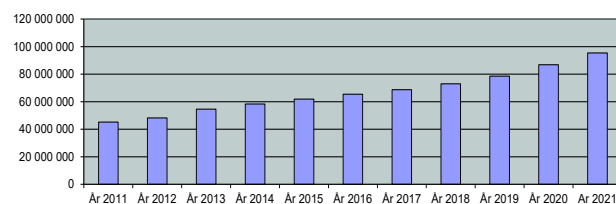
Med bakgrunn i de senere års resultater er det bygget opp et godt økonomisk fundament for den videre drift. Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekt medfører risiko og dermed et behov for solid egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12 2021 utgjør kr 95.417.817 inkludert kr 3.105.100 som er avsatt til

Miljøfondet, men ennå ikke bevilget. Selskapet har en god likviditet. Ledig kapital er plassert i bank.

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer av finansiell risiko og styret er av den oppfatning at disse ikke medfører vesentlig risiko. Grunnlaget for denne vurdering er lite tap på fordringer, ingen eksponering for valutasingninger, god egenfinansiering og tilgang på likviditet.

Det anses nødvendig at Boligbyggelaget har en solid økonomi for å kunne innfri Boligbyggelagets hovedformål, - å skaffe egnede tomter for å delta i boligutvikling og boligbygging for sine medlemmer. Boligutvikling er tenkt gjennomført i datterselskapet Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS. På denne bakgrunn er det foretatt en finansiell styrking av Utviklingsselskapet ved at Boligbyggelaget har overført kapital slik at Utviklingsselskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25,0 mill.

Egenkapital pr 31.12



Veien videre

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Pandemien som har rammet landet og verden har skapt usikkerhet for mange næringer. Pandemien har i liten grad påvirket omsetning av boliger og forretningsførsel for boligselskaper. Heller ikke nybyggprosjekter har blitt rammet. Når det gjelder igangsetting av rehabiliteringsprosjekter har det vært vanskelig å gjennomføre generalforsamlinger og årsmøter for å beslutte gjennomføring av disse. Styret er av den oppfatning at heller ikke i den nærmeste framtid vil pandemien påvirke selskapets tjenester ved omsetning av boliger eller den løpende forretningsførsel for boligselskaper. Når det gjelder kundens igangsetting av rehabiliteringsprosjekter vil det

trolig fortsatt være slik at flere av disse vil bli utsatt.

Styret mener likevel at Sørlandet Boligbyggelag har et godt grunnlag for å kunne møte de generelle utfordringene i bransjen og de utfordringene pandemien gir.

Sørlandet Boligbyggelag ønsker å bygge boliger for sine medlemmer gjennom utvikling av egne prosjekter og i samarbeid med andre eiendomsutviklere og utbyggere. Som boligforvalter er boligbyggelagets ambisjon å være distriktets anbefalte og største leverandør av forvaltningstjenester for boligselskaper. Det er et mål å øke antall kunder.

Det er gjort avtaler med nye kunder også for 2022, og boligbyggelaget vil snart ha forretningsførsel for mer enn 350 boligselskaper med nær 13.000 boliger.

Det er viktig for Sørlandet Boligbyggelag å være en attraktiv arbeidsgiver og å sikre seg medarbeidere med god og riktig kompetanse til nytte for kundene og medlemmene.

Styret vil takke kunder og tillitsvalgte i borettslag og boligsameier for samarbeidet med Sørlandet Boligbyggelag. Styret vil også for dette året takke de ansatte for god innsats.

Kristiansand 07.04.2022



Kristin Rønning
styremedlem



Anne Wenche Emblem
styremedlem



Robert Helland-Olsen
styreleder



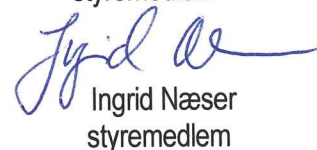
Sven Arild Bransdal
styremedlem



Gert Holgersen
styremedlem



Pål Rake
styremedlem



Ingrid Næser
styremedlem



Ole Fritjof Godtfredsen
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		36 353 679	33 661 184
Organisasjonsmessig inntekter		3 380 600	3 311 600
Sum driftsinntekter		<u>39 734 279</u>	<u>36 972 784</u>
Varekostnad		1 111 122	786 002
Lønnskostnader	8, 9	19 839 692	20 094 680
Avskrivning på driftsmidler	1	858 083	1 053 000
Annen driftskostnad	8	6 956 672	7 405 782
Sum driftskostnader		<u>28 765 569</u>	<u>29 339 464</u>
Driftsresultat		<u>10 968 710</u>	<u>7 633 320</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	620 000	400 000
Annen renteinntekt		124 418	285 142
Annen finansinntekt	2, 3	7 441 548	897 555
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	2	-8 044 086	1 150 000
Annen rentekostnad		-560	-10 517
Resultat av finansposter		<u>141 320</u>	<u>2 722 180</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 110 029</u>	<u>10 355 500</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 744 125	1 972 577
Årsoverskudd	6	<u>8 365 904</u>	<u>8 382 923</u>
Overføringer			
Avsatt til miljøfond	6	836 000	838 000
Overføring fra miljøfond	6	-450 000	-490 000
Bevilget utdelt fra miljøfond	6	450 000	490 000
Overført til annen egenkapital	6	7 529 904	7 544 923
Sum overføringer		<u>-8 365 904</u>	<u>-8 382 923</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	25 000	25 000
Utsatt skattefordel	10	428 806	738 092
Sum immaterielle eiendeler		<u>453 806</u>	<u>763 092</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 362 000	16 757 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 116 000	2 559 000
Sum varige driftsmidler		<u>18 478 000</u>	<u>19 316 000</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	25 000 000	5 639 142
Investeringer i tilknyttet selskap	2	0	1 500 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 607 911	2 607 911
Obligasjoner og andre fordringer	11	2 508 750	2 813 750
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 116 661</u>	<u>12 560 803</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 048 467</u>	<u>32 639 895</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 985 127	1 494 079
Fordringer på borettslag		454 684	165 000
Kortsiktige konsernfordringer	4	33 000 168	31 581 979
Andre kortsiktige fordringer		1 839 268	2 848 412
Sum fordringer		<u>37 279 246</u>	<u>36 089 471</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	49 686 193	34 025 940
Sum omløpsmidler		<u>86 965 439</u>	<u>70 115 411</u>
Sum eiendeler		<u>136 013 907</u>	<u>102 755 306</u>

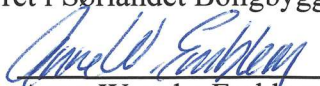
Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5, 6	7 865 300	7 395 500
Sum innskutt egenkapital		<u>7 865 300</u>	<u>7 395 500</u>
Opptjent egenkapital			
Miljøfond	6	3 105 100	2 514 100
Annen egenkapital	6	84 447 417	76 917 513
Sum opptjent egenkapital		<u>87 552 517</u>	<u>79 431 613</u>
Sum egenkapital		<u>95 417 817</u>	<u>86 827 113</u>
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	1 950 000	3 275 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 950 000</u>	<u>3 275 000</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 872 424	2 311 457
Betalbar skatt	10	1 164 502	1 606 533
Skattetrekk og andre trekk		2 616 574	2 838 082
Miljøfond	6	663 000	734 000
Kortsiktig konserngjeld	4	28 675 281	1 563 609
Annen kortsiktig gjeld		3 654 309	3 599 513
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 646 089</u>	<u>12 653 193</u>
Sum gjeld		<u>40 596 089</u>	<u>15 928 193</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>136 013 907</u>	<u>102 755 306</u>


Kristiansand, 07.04.2022
Styret i Sørlandet Boligbyggelag


Robert Helland-Olsen
styreleder

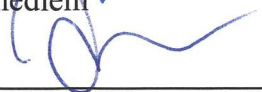

Anne Wenche Emblem
styremedlem



Sven Arild Bransdal
styremedlem


Kristin Haugland Rønning
styremedlem


Gert Hølgersen
styremedlem


Ingrid Margrethe Wiksen Næser
styremedlem


Pål Mathisen Rake
styremedlem


Ole Fritjof Godtfredsen
adm.dir.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlet stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom

Noter

Note 1 Varige driftsmidler

	Tomt og eiendom	Andre rettigheter	Biler	Driftsløsøre og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.21	17 541 000	25 000	449 356	3 722 705	21 738 061
Tilgang	0	0	0	20 083	20 083
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.21	17 541 000	25 000	449 356	3 742 788	21 758 144
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 179 000	0	320 356	1 755 788	3 255 144
Bokført verdi pr. 31.12.2021	16 362 000	25 000	129 000	1 987 000	18 503 000
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	395 000	0	61 000	402 083	858 083
Lineær avskrivningsplan	15 år - 50 år	-	5 år	3-10 år	

Note 2 Datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretning-kontor	Eier-/stemme andel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	Kristiansand	100 %	25 000 000	-6 185 920	25 000 000
Balanseført verdi 31.12.2021					25 000 000
Tilknyttet selskap					
Brabo AS	Kristiansand	0 %			0
Balanseført verdi 31.12.2021					0

Sørlandet Boligbyggelag har avgitt konsernbidrag til Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS med kr 4 503 920 e/skatt og kr 22 901 024 uten skatteeffekt. Avgitt konsernbidrag er ført mot kostpris på aksjene.

Kostpris på aksjene er nedskrevet med kr 8 044 086 i 2021, står presentert under verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler.

Sørlandet Boligbyggelag eide 40 % i Brabo AS, aksjeposten er solgt i løpet av 2021. Salget av aksjene i Brabo AS gav en gevinst på kr 5 380 000. Står presentert under annen finansinntekt.

Note 3 Investeringer i aksjer

Datterselskap	Anskaffelses-kostnad	Antall aksjer	Eierandel år (100 %)	Mottatt Utbytte i år
BBL Datakompetanse AS	1 510 722	122 047	2,55 %	127 445
Sørmegleren Holding AS	1 097 189	14 176	9,90 %	1 934 103
Sum	2 607 911			2 061 548

Note 4**Mellomværende med selskap i samme konsern m.v**

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	0	0	33 000 168	31 581 979
SUM	0	0	33 000 168	31 581 979

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	0	0	28 675 281	1 563 609
SUM	0	0	28 675 281	1 563 609

Den konserninterne fordringen forrentes årlig.

Den konserninterne gjelden er skyldig konsernbidrag.

Note 5**Andelskapital****Oversikt over andelskapitalen 31.12.2021**

Andel	Antall andeler	Andelskapital
Andeler a` kr. 100	2 013	201 300
Andeler a` kr. 500	15 328	7 664 000
Sum	17 341	7 865 300

For stemmegivning i Sørlandet Boligbyggelag's generalforsamling har det enkelte borettslag én stemme pr. 40 leiligheter, men minst én stemme pr. borettslag. For ikke boende medlemmer gjelder én stemme pr. 40 andelseiere.

Note 6**Egenkapital**

	Andels-kapital	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.20	7 395 500	2 514 100	76 917 513	86 827 113
Endring nye / utmeldte medlemmer	469 800	0	0	469 800
Bevilget utdelt fra miljøfond	0	-450 000	0	-450 000
Tilbakeføring av bevilgninger der tiltak ikke er gjennomført	0	205 000	0	205 000
Årets resultat	0	836 000	7 529 904	8 365 904
Egenkapital pr. 31.12.21	7 865 300	3 105 100	84 447 417	95 417 817

Pr 31.12.2021 er det bevilget miljøfondutbetaling med kr 663 000 som ikke er utbetalt. Dette gjelder for årene 2019-2021, og står presentert som gjeld i boligbyggelagets balanse. Bevilgninger tidligere enn 2019 der tiltak ikke er gjennomført er tilbakeført til miljøfond.

Note 7**Bundne midler**

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	706 694	868 629

Note 8**Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser**

Posten lønnskostnader er slått sammen av:	2021	2020
Lønninger	15 252 937	15 327 948
Arbeidsgiveravgift	2 580 512	2 412 219
Pensjonskostnader	981 099	1 714 171
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 025 145	640 342
Sum	19 839 692	20 094 680
Sysselsatte årsverk:	23,2	23,5
Kostnadsført godtgjørelse til boligbyggelagets valgte revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl utarbeidelse av off.regnskap)	143 752	156 065
Andre attestasjonstjenester	7 957	7 725
Skatterådgivning (inkl.teknisk bistand med ligningspapirene)	0	14 237
Annen bistand	30 915	12 301
Sum	182 624	190 328
Rådgivning fra samarbeidende advokatkontor	0	0

Alle beløp er eks mva

Note 9**Pensjon**

Foretaket har en kollektiv pensjonsordning overfor selskapets ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført, og den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad. Akkumulert innbetaling til pensjonspremiefond er kostnadsført.

Det er inngått en egen førtidspensjonsavtale med daglig leder. Forpliktelsen beregnes og kostnadsføres årlig. Samlet forpliktelse på denne avtale er inkludert i regnskapet under andre langsiktige forpliktelser.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 10**Skattekostnad**

Beregning av betalbar skatt:	2021	2020
Resultat før skatt	11 110 029	10 355 500
Permanente forskjeller	664 384	-2 016 930
Endring i midlertidige forskjeller	-1 405 852	-100 226
Avgitt konsernbidrag	-5 774 257	-1 563 609
Grunnlag betalbar skatt	4 594 305	6 674 736

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	1 164 501	1 606 533
For mye avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skattefordel med 22 %	309 287	22 050
Skatt på konsernbidrag	1 270 337	343 994
Netto skattekostnad	2 744 125	1 972 577

Betalbar skatt i balansen består av:	2021	2020
Inntektsskatt i skattekostnaden	2 281 083	1 812 436
Formuesskatt i skattekostnaden	153 755	138 091
22 % av avgitt konsernbidrag	-1 270 337	-343 994
Betalbar skatt i balansen	1 164 502	1 606 533

Skatteeffekten av midlertidlige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidlige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	206 777	111 149	-95 628
Fordringer	-80 000	-80 000	0
Gevinst - og tapskonto	59 104	73 881	14 777
Avsetninger mv	-185 000	-185 000	0
Pensjonspremie/-forpliktelse	-1 950 000	-3 275 000	-1 325 000
Sum	-1 949 119	-3 354 970	-1 405 851
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 949 119	-3 354 970	-1 405 851
Utsatt skattefordel (22 %)	-428 806	-738 093	-309 287

Note 11**Fordringer og gjeld**

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	2 203 750	2 508 750
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Boligbyggelaget har ingen langsiktig gjeld.



Til generalforsamlingen i Sørlandet Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sørlandet Boligbyggelags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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>

Kristiansand, 7. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar Henriksen', is written over the printed name.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor