

ÅRSBERETNING OG REGNSKAP

2020

Kortverjon



SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret

Styret har siden generalforsamlingen 18.juni 2020 hatt følgende sammensetning

Robert Helland-Olsen	styreleder	valgt til 2022
Anne Wenche Emblem	styremedlem	valgt til 2022
Sven Arild Bransdal	styremedlem	valgt til 2022
Øyvind Sund	styremedlem og nestleder	valgt til 2021
Kirsten Rønning	styremedlem	valgt til 2021
Gunhild Solberg	styremedlem	valgt til 2021
Gert Holgersen	styremedlem valgt av de ansatte	valgt til 2022
Vidar Lynnæs	varamedlem	valgt til 2021
Cecilie Milde	varamedlem	valgt til 2021
Rolf Mikael Gare	varamedlem	valgt til 2021
Grethe-Lill Lunde	varamedlem valgt av de ansatte	valgt til 2022

Styret har i 2020 hatt 7 møter og behandlet 40 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.

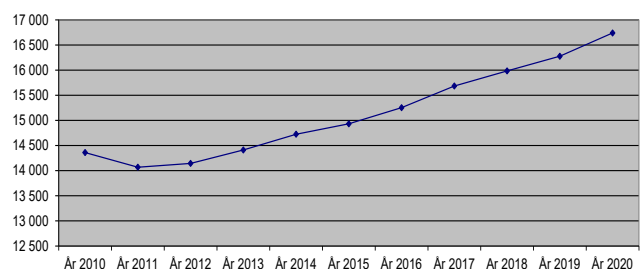
Selskapets overordnede visjon er; ~ mer enn bare bolig. Styret har vedtatt en strategiplan med målsetting å gi eierne, medlemmene og kundene et best mulig tilbud basert på kvalitet og effektivitet. Det er i 2020 arbeidet med å utvide tjenestetilbudet, utvikle boligprosjekter, øke medlemsfordelene og øke kundemassen til Sørlandet Boligbyggelag.

Den 17.desember 2020 var det 75 år siden Kristiansands Bolig og byggelag ble etablert. Formålet var å bygge boliger og være et verktøy for gjenreisningen av landet etter krigen. Borettslagsmodellen med en boligfinansiering med deltakelse i felleslån ytt til borettslaget og en mindre del av kjøpesummen som innskudd var nøkkelen til at mange kunne kjøpe sin egen bolig.

Fram til 1982 var det prisregulering ved salg av borettslagsboliger, deretter ble det markedet som satte prisen. Borettslagsmodellen ble brukt ved bygging i bydelene i Kristiansand. Medlemskapet i boligbyggelaget og med det forkjøpsrett for å komme i posisjon for å få kjøpt sin bolig ble viktig. Etter hvert ble det også lagt inn andre fordeler i medlemskapet, som rabattordninger ved kjøp av varer og tjenester

Ved årsskiftet hadde Sørlandet Boligbyggelag 16.739 medlemmer, hvorav 7.844 medlemmer bor i en bolig tilknyttet Boligbyggelaget, mens de øvrige 8.895 medlemmer bor i bolig som ikke har en slik tilknytning. Det er tegnet 887 nye medlemskap i 2020, noen har latt medlemskapet gå ut. I sum viser medlemsantallet en vekst på 462 medlemmer i 2020.

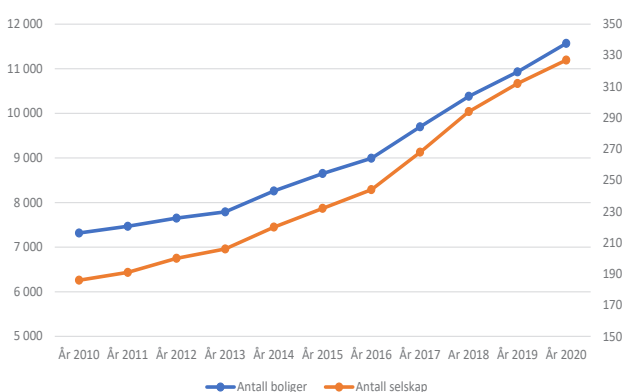
Antall medlemmer i Boligbyggelaget



Forvaltning og forretningsførsel

Sørlandet Boligbyggelag hadde pr 31.12.2020 forvaltning og forretningsførsel for tilsammen 11 570 boliger i 170 tilknyttede borettslag, 11 frittstående borettslag, 141 boligsameier og 5 boligstiftelser. Det er en økning på 640 boenheter fra 2019. Den største økningen skyldes 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 sin 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

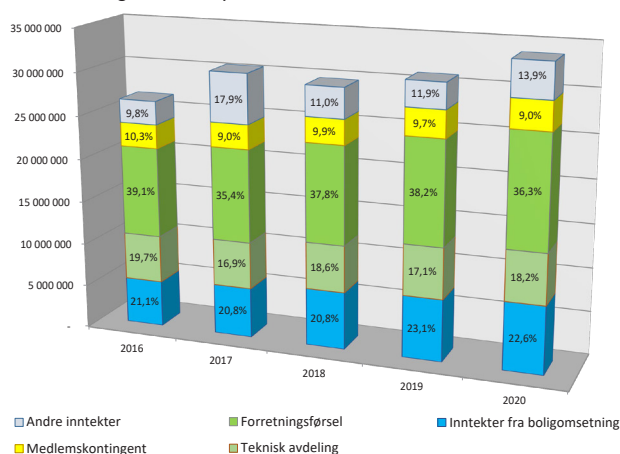
Boligbyggelagets tekniske avdeling tilbyr prosjektering og byggeledelse ved rehabiliteringsprosjekter i borettslag og boligsameier. I tillegg bistår teknisk avdeling boligselskapene

med forsikrings saker, råd i forhold til forvaltning og tiltak for å vedlikeholde bygningsmassen. Flere boligselskaper har inngått en tilleggsavtale for teknisk oppfølging. Det er i 2020 gjennomført tilstandsrapport og utarbeidet oppfølgingsplan for flere av disse.

Også boligselskaper som ikke benytter Sørlandet Boligbyggelag som sin forretningsfører kjøper tjenester fra teknisk avdeling.

Tekniske avdeling har gjennom 2020 eksempelvis forestått prosjektering og byggeledelse av rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekter i Øvre Tordenskjold Borettslag, Gullveien Borettslag og Ringveien Borettslag for å nevne de største. Det har vært arbeidet med nye fasader, bedre tilgjengeligheten til boligene samt rehabilitering av avløpsrørene.

Omsetning fordelt på virksomhetsområde



Medlemsfordeler

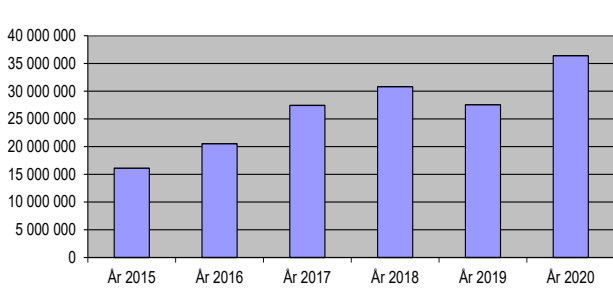
Sørlandet Boligbyggelag har avtaler med lokale bedrifter som gir medlemmene rabatter og bonus ved kjøp av varer og tjenester. De lokale avtalene kommer i tillegg til de landsdekkende avtaler som gjelder kjøp av byggevarer, møbler, interiør, hvitevarer, tannlegetjenester og forsikring som fremforhandles av selskapet BBL Pivotal. I 2020 ble det registrert omsetning på kr 36,4 mill. tilsvarende omsetning for 2019 var kr 27,5 mill. Kjøp av byggevarer, møbler og interiørvarer har økt mest i dette spesielle året med mye hjemmetid.

Forkjøpsretten ved kjøp av bolig i tilknyttede borettslag vurderes som den største medlemsfordelen. Av 636 eierskifter i tilknyttede

borettslagsboliger ble forkjøpsretten benyttet i 198 omsetninger, det er 31,1 av eierskiftene. I 2019 ble forkjøpsretten benyttet ved 153 av 608 omsetninger, tilsvarende 25,2%. Medlemmer ble i 2020 tilbudt forkjøpsrett til 98 boenheter i tredje byggetrinn i Kanalbyen og i andre byggetrinn i eget prosjekt på Justvik.

I 2019 hadde medlemmer forkjøpsrett til 94 boenheter i nye boligprosjekter, tilsvarende antall for 2018 var 88 boenheter.

Omsetning ved bruk av medlemskortet



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 2020 ut med fire nummer. I tillegg til tre vanlige utgaver ble det i september ble gitt ut stort jubileumsnummer som ble distribuert til alle husstander i nye Kristiansand og Vennesla, til sammen 41.000 husstander. Lesere gir tilbakemelding om at reportasjer fra aktiviteter i borettslag og sameier er interessant lesning. Fordeler ved medlemskapet i 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 der 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 Appen der medlemmer kan finne informasjon om hvilke boliger det kan benyttes forkjøpsrett på og der 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

Sørmeglere AS er eid 90% av Sparebanken Sør og 10% av Sørlandet Boligbyggelag. Sørmeglere omsatte for kr 148,7 mill i 2020. Resultat før skatt ble kr 25,2 mill. Sørmeglere er den største eiendoms-meglere i Agderfylkene med en markedsandel på ca. 30%.

Sørmeglere gis medlemmene gunstige tilbud ved salg av sin bolig. Eierskapet i megler-selskapet 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

Vaktmesterselskapet Brabo AS utfører vaktmesteroppdrag for borettslag, sameier og noe for nærings-virksomhet. Brabo AS hadde i 2020 en omsetning på kr 20,1 mill, utført av 15 årsverk og med et overskudd før skatt på ca. kr 650.000. Selskapet var i 2020 eid 40% av Sørlandet Boligbyggelag og 60% av RASI AS. På nyåret solgte begge aksjonærer sine aksjer til en landsdekkende vaktmesterkjede.

Nye byggeprosjekter - 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.

Utviklings-selskapet har en ferdig regulert tomt på Justvik med mulighet til å bygge 76 boliger fordelt på to ulike deler av tomten. Av den delen av tomten der det er planlagt 34 tre etasjes trehus, er 26 boliger lagt ut for salg hvorav 19 er solgt. Første byggetrinn med 14 boenheter er utsolgt og byggene vil være klare for innflytting sommeren 2021. Neste byggetrinn vil være klare for innflytting andre kvartal 2022.

Utviklingsselskapet er medeier i boligprosjektene, Broveien 2 AS i Vågsbygd og Bergvann Eiendom AS på Eg. Prosjektet i Bergvann Eiendom, Andreas Kjærs Plass, med 19 leiligheter er ferdig bygd og selskapet forventes avvirket i 2021. Prosjektet Broveien 2 AS er under omprosjektering.

NBBL og BBL Datakompetanse AS

Norske Boligbyggelag (NBBL) har som hovedformål å arbeide med boligpolitiske spørsmål og trygghetsskapende tiltak. Det gjelder generelt alle 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 og BBL Partner AS fusjonerte i 2020 og markedsfører seg under navnet BBL Pivotal. Den ene delen av selskapet er leverandør til boligbyggelagene av datadrift, generelle programvarer og forvaltningsprogram. Den andre delen av selskapet arbeider innen forretningsmessig produktområder som medlemsfordeler og forsikringsavtaler både for boligselskapet og boende medlemmer. Sørlandet Boligbyggelag sin eierandel i BBL Datakompetanse etter fusjonen er 2,55%.

Kurstilbud til tillitsvalgte

Det legges vekt på opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper som Sørlandet Boligbyggelag er forretningsfører for. På grunn av Corona pandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre de tradisjonelle kursene. Det er kjøpt inn digitale kurs utviklet av NBBL, nanokurs, som tilbys styremedlemmene i boligselskapene via en digital portalløsning. Det er i 2020 arrangert flere mindre work-shops om bruk av styreportal 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, sykkel-parkeringsplasser, opprustning av fellesrom, energisparetiltak og avfallshåndteringstiltak. Det har gjennom mange år blitt avsatt 10% av overskuddet til miljøfondet. Siden opprettelsen av miljøfondet er det samlet sett satt av ca. kr 9,8 mill hvorav ca. kr 7,3 mill er tildelt 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 2020 ble det fra fondet bevilget kr 490.000 fordelt på 29 prosjekter.

Tilskuddet fra Miljøfondet blir utbetalt når omsøkte tiltak er gjennomført. Styret foreslår at kr 838.000 av årets overskudd går til Miljøfondet. Saldoen på fondet er etter dette kr 2.514.100.

Administrasjonen

Sørlandet Boligbyggelag hadde ved årsskiftet 26 ansatte med 6 i deltidsstilling, hvilket utgjør 23,5 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.

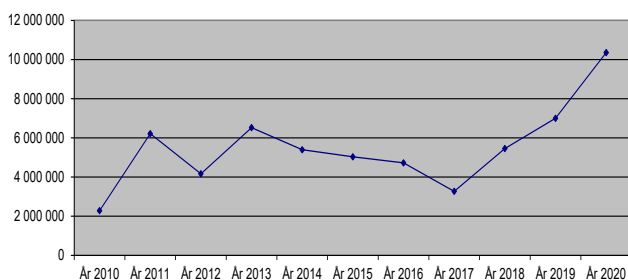
Arbeidsmiljøet i Sørlandet Boligbyggelag ansees som godt og virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet.

Sørlandet Boligbyggelag er en IA – bedrift. Målet er et sykefravær på under 3%. Sykefraværet i 2020 var på 7,8% hvorav 1,1% var korttidsfravær og 6,7 var langtidssykemeldinger. Sykefraværet i 2019 var på 5,4% hvorav 2,1 % var korttidsfravær. Det har begge år noen få personer som har vært sykemeldt over lang tid.

Økonomi

Årets regnskapsresultat viser et overskudd før skatt på kr 10.355.500, kr 8.382.923 etter skatt. Styret foreslår at kr 838.000 av årets resultat overføres til Miljøfondet og at kr 7.544.923 overføres til annen egenkapital. Overskudd etter skatt i 2019 var kr 5.508.539.

Resultat før skatt fra 2010 til og med 2020

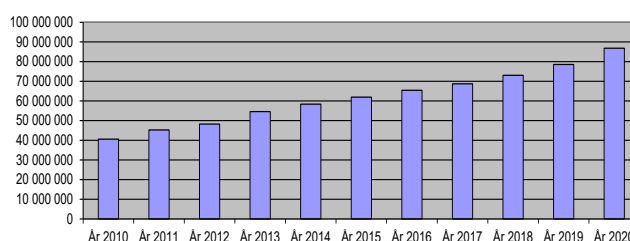


Med bakgrunn i de senere års resultater er det bygget opp et godt økonomisk fundament for den videre drift. Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekt medfører risiko og dermed et behov for solid egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12 2020 utgjør kr 86.827.113 inkludert kr 2.514.100 som er 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.

Egenkapital pr 31.12.



Veien videre

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og at årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. I mars 2020 rammet Coronapandemien landet og skapte usikkerhet for alle 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 kunders igangsetting av rehabiliteringsprosjekter vil det trolig fortsatt være slik at flere av disse vil bli utsatt.

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

Sørlandet Boligbyggelag ønsker å bygge boliger for sine medlemmer gjennom utvikling av egne prosjekter og i samarbeid med andre eiendomsutviklere og utbyggere. Et boligprosjekt med 26 boliger på Justvik er under oppføring, og 14 av disse vil bli innflyttingsklare sommeren 2021.

Som boligforvalter er boligbyggelagets ambisjon å være distriktets anbefalte og største leverandør av forvaltningstjenester for boligselskaper. Det er et mål å øke antall kunder. Ved utgangen av 2020 ble rundt 325 boligselskaper med nesten 11.500 boliger forvaltet av Sørlandet Boligbyggelag.

Det er viktig for Sørlandet Boligbyggelag å være en attraktiv arbeidsgiver og 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, den 22. april 2021


Kristin Rønning
styremedlem


Anne Wenche Emblem
styremedlem


Robert Helland-Olsen
styreleder


Sven Arild Bransdal
styremedlem


Gert Holgersen
styremedlem


Øyvind Sund
styremedlem


Gunhild Solberg
styremedlem


Ole Fritjof Godfredsen
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		33 661 184	30 570 345
Organisasjonsmessig inntekter		3 311 600	3 276 566
Sum driftsinntekter		<u>36 972 784</u>	<u>33 846 911</u>
Varekostnad		786 002	378 342
Lønnskostnader	8, 9	20 094 680	20 467 936
Avskrivning på driftsmidler	1	1 053 000	1 008 356
Annen driftskostnad	8	7 405 782	6 610 547
Sum driftskostnader		<u>29 339 464</u>	<u>28 465 181</u>
Driftsresultat		<u>7 633 320</u>	<u>5 381 730</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	400 000	515 000
Annen renteinntekt		285 142	336 329
Annen finansinntekt	3	897 555	820 274
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	2	1 150 000	0
Annen rentekostnad		10 517	51 752
Annen finanskostnad		0	70
Resultat av finansposter		<u>2 722 180</u>	<u>1 619 781</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 355 500</u>	<u>7 001 512</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 972 577	1 492 973
Årsoverskudd	6	<u>8 382 923</u>	<u>5 508 539</u>
Overføringer			
Avsatt til miljøfond	6	838 000	550 000
Overføring fra miljøfond	6	-490 000	-504 000
Bevilget utdelt fra miljøfond	6	490 000	504 000
Overført til annen egenkapital	6	7 544 923	4 958 539
Sum overføringer		<u>-8 382 923</u>	<u>-5 508 539</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

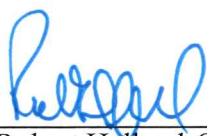
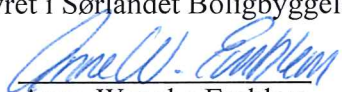
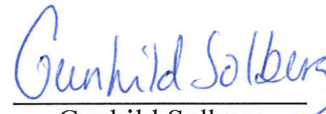

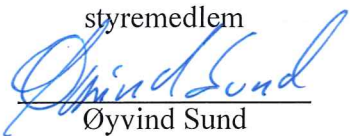
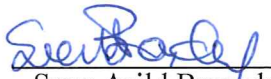
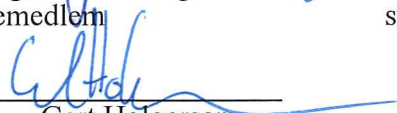
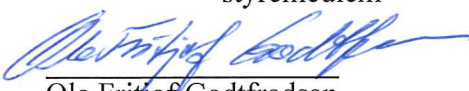
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1	25 000	25 000
Utsatt skattefordel	10	738 092	760 143
Sum immaterielle eiendeler		<u>763 092</u>	<u>785 143</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 757 000	17 154 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 559 000	3 215 000
Sum varige driftsmidler		<u>19 316 000</u>	<u>20 369 000</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	5 639 142	4 419 527
Investeringer i tilknyttet selskap	2	1 500 000	350 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 607 911	2 111 751
Obligasjoner og andre fordringer	11	2 813 750	3 118 750
Sum finansielle anleggsmidler		<u>12 560 803</u>	<u>10 000 028</u>
Sum anleggsmidler		<u>32 639 895</u>	<u>31 154 171</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 494 079	1 800 456
Fordringer på borettslag		165 000	469 775
Kortsiktige konsernfordringer	4	31 581 979	17 194 265
Andre kortsiktige fordringer		2 848 412	1 139 251
Sum fordringer		<u>36 089 471</u>	<u>20 603 747</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	34 025 940	40 269 407
Sum omløpsmidler		<u>70 115 411</u>	<u>60 873 154</u>
Sum eiendeler		<u>102 755 306</u>	<u>92 027 325</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5, 6	7 395 500	6 994 500
Sum innskutt egenkapital		<u>7 395 500</u>	<u>6 994 500</u>
Opptjent egenkapital			
Miljøfond	6	2 514 100	2 161 100
Annen egenkapital	6	76 917 513	69 372 589
Sum opptjent egenkapital		<u>79 431 613</u>	<u>71 533 689</u>
Sum egenkapital		<u>86 827 113</u>	<u>78 528 189</u>
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	3 275 000	3 275 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 275 000</u>	<u>3 275 000</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 311 457	1 661 598
Betalbar skatt	10	1 606 533	1 303 498
Skattetrekk og andre trekk		2 838 082	2 373 615
Miljøfond		734 000	619 000
Kortsiktig konserngjeld	4	1 563 609	919 994
Annen kortsiktig gjeld		3 599 513	3 346 430
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 653 193</u>	<u>10 224 136</u>
Sum gjeld		<u>15 928 193</u>	<u>13 499 136</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>102 755 306</u>	<u>92 027 325</u>

Kristiansand, 22.04.2021
Styret i Sørlandet Boligbyggelag

 Robert Helland-Olsen styreleder	 Anne Wenche Emblem styremedlem	 Gunhild Solberg styremedlem
 Kristin Haugland Rønning styremedlem	 Øyvind Sund styremedlem	 Sven Arild Bransdal styremedlem
 Gert Holgersen styremedlem		 Ole Fritjof Godtfredsen adm.dir.

Til generalforsamlingen i Sørlandet Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sørlandet Boligbyggelags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Kristiansand, 22. april 2021

PricewaterhouseCoopers AS

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

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

RAPPORT FRA STYRET 2020

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Virksomhetens art og driftssted

Virksomhetsområdet til Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS er utvikling av eiendom samt deltakelse i eiendomsselskaper. Selskapets forretningskontor er i Kristiansand kommune.

Fortsatt drift

Det har ikke vært omsetning i selskapet i 2020.

Regnskapet for 2020 viser et underskudd etter skatt på kr 2.772.346. Egenkapitalen pr 31.12 er kr 3.780.976. Utviklingselskapet har mottatt et konsernbidrag fra boligbyggelaget på kr 1.563.609. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapet er tomteeier og deleier i flere selskap med pågående byggearbeider.

Selskapet har i en årrekke arbeidet med utvikling av en tomt på Justvik som er regulert for 76 boenheter fordelt på to tomtearealer med henholdsvis 36 og 40 boliger. Første byggetrinn på tomten som er regulert for 36 boliger, er nå under oppføring, 14 boliger skal ferdigstilles i løpet av juni 2021. Andre byggetrinn med 12 boliger ble lagt ut for salg i 2020. Ved årsskiftet var 4 solgt og når rapporten skrives er også trinn 2 utsolgt, og byggearbeidet påbegynt.

Byggeregnskapet gjøres opp etter fullført kontrakts metode. Salget er ikke inntektsført og byggekostnadene er balanseført. Administrasjonskostnader, markedsførings- og meglerhonorar er kostnadsført. Det er også avsatt kr 1,5 mill i forbindelse med mulige uforutsette kostnader og risiko knyttet til en uavklart situasjon ved valg av royalimpregnert kledning.

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS er deleier i flere selskaper:

Byggeregnskapet for Sentrumsvegen 34 Eiendom AS, eiersits 50%, ble avsluttet i 2020. Utbyttet fra selskapet på kr 1,5 mill ble inntektsført i 2019. Aksjeposten er oppgjort i 2020.

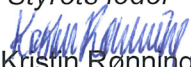
Bergvann Eiendom AS, med 20% eiersits, ferdigstilte i 2018 Sameiet Andreas Kjærs Plass. Det ble i 2020 utbetalt et utbytte på kr 500.000 som er ført mot aksjeposten. Bergvann Eiendom AS eier fortsatt noen boliger som ligger utenfor byggeprosjektet og som selges i 2021. Det er en uavklart sak mot entreprenøren. Aksjeposten er nedskrevet med kr 500.000.

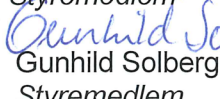
Broveien 2 AS, eid 19,6%, eier en tomt i Vågsbygd. Det er foreløpig ikke startet bygging i dette prosjektet.

Koronapandemi har ikke i noen vesentlig grad vært til hinder for driften i Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS.

Kristiansand, den 22.april 2021


Robert Helland-Olsen
Styrets leder


Kristin Rønning
Styremedlem


Gunhild Solberg
Styremedlem


Øyvind Sund
Nestleder


Sven Arild Bransdal
Styremedlem


Anne Wenche Emblem
Styremedlem


Gert Holgersen
Styremedlem


Ole Fritjof Godtfredsen
Daglig leder

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	2020	2019
Salgsinntekt	0	0
Sum driftsinntekter	<u>0</u>	<u>0</u>
Prosjektkostnader	1 500 000	0
Annen driftskostnad	1 272 053	637 985
Sum driftskostnader	<u>2 772 053</u>	<u>637 985</u>
Driftsresultat	<u>-2 772 053</u>	<u>-637 985</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	189 463	233 073
Annen finansinntekt	132 269	1 500 000
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	-500 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-400 000	-515 000
Annen rentekostnad	-96 019	0
Resultat av finansposter	<u>-674 287</u>	<u>1 218 073</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 446 340	580 088
Skattekostnad på ordinært resultat	-673 994	-202 399
Ordinært resultat	<u>-2 772 346</u>	<u>782 487</u>
Årsresultat	<u>-2 772 346</u>	<u>782 487</u>
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital	0	782 487
Overført fra annen egenkapital	-2 593 458	0
Overført fra annen innskutt egenkapital	-178 888	0
Sum overføringer	<u>-2 772 346</u>	<u>782 487</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Eiendeler	2020	2019
Anleggsmidler		
Utsatt skattefordel	330 000	0
Sum immaterielle eiendeler	<u>330 000</u>	<u>0</u>
Finansielle driftsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	1 000 000	2 015 000
Investeringer i aksjer og andeler	1 500 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler	<u>2 500 000</u>	<u>3 515 000</u>
Sum anleggsmidler	<u>2 830 000</u>	<u>3 515 000</u>
Omløpsmidler		
Prosjekter	27 345 742	13 414 789
Fordringer		
Fordring på selskap i samme konsern	1 563 609	0
Andre kortsiktige fordringer	3 515 860	4 800 607
Sum fordringer	<u>5 079 469</u>	<u>4 800 607</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 547 305	395 022
Sum omløpsmidler	<u>37 972 516</u>	<u>18 610 418</u>
Sum eiendeler	<u>40 802 516</u>	<u>22 125 418</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	2020	2019
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	2 280 976	1 240 249
Sum innskutt egenkapital	<u>3 780 976</u>	<u>2 740 249</u>
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	0	2 593 458
Sum opptjent egenkapital	<u>0</u>	<u>2 593 458</u>
Sum egenkapital	<u>3 780 976</u>	<u>5 333 707</u>
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	31 581 979	16 014 271
Leverandørgjeld	4 652 061	517 441
Annen kortsiktig gjeld	787 500	260 000
Sum kortsiktig gjeld	<u>37 021 540</u>	<u>16 791 712</u>
Sum gjeld	<u>37 021 540</u>	<u>16 791 712</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>40 802 516</u>	<u>22 125 418</u>

Kristiansand, 22.04.2021
Styret i Sørlandet Boligbyggelag



Robert Helland-Olsen
styreleder



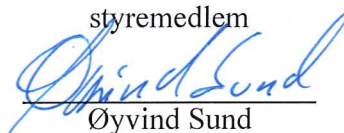
Anne Wenche Emblem
styremedlem



Gunhild Solberg
styremedlem



Kristin Haugland Rønning
styremedlem



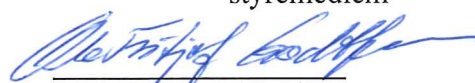
Øyvind Sund
styremedlem



Sven Arild Bransdal
styremedlem



Gert Hølgersen
styremedlem



Ole Fritjof Godfredsen
adm.dir.

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		RESULTATREGNSKAP	Konsern	
2019	2020		2020	2019
30 570 345	33 661 184	Salgsinntekt	33 092 083	30 570 345
<u>3 276 566</u>	<u>3 311 600</u>	Organisasjonsmessig inntekter	<u>3 311 600</u>	<u>3 276 566</u>
<u>33 846 911</u>	<u>36 972 784</u>	Sum driftsinntekt	<u>36 403 683</u>	<u>33 846 911</u>
0	0	Prosjektkostnader	1 500 000	0
378 342	786 002	Varekostnad	786 002	378 342
20 467 936	20 094 680	Lønnskostnad	19 850 579	20 727 936
1 008 356	1 053 000	Avskrivning	1 053 000	1 008 356
0	0	Nedskrivning	0	0
<u>6 610 547</u>	<u>7 405 782</u>	Annen driftskostnad	<u>8 352 835</u>	<u>6 988 532</u>
<u>28 465 181</u>	<u>29 339 464</u>	Sum driftskostnad	<u>31 542 416</u>	<u>29 103 166</u>
<u>5 381 730</u>	<u>7 633 320</u>	Driftsresultat	<u>4 861 267</u>	<u>4 743 745</u>
336 329	285 142	Annen renteinntekt	474 605	569 402
820 274	897 555	Annen finansinntekt	1 029 824	2 320 274
515 000	400 000	Renteinntekt konsern	0	0
<u>-51 752</u>	<u>-10 517</u>	Annen rentekostnad	<u>-106 536</u>	<u>-51 752</u>
1 619 781	2 722 180	Netto finansposter	2 047 893	2 837 854
<u>7 001 511</u>	<u>10 355 500</u>	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>6 909 160</u>	<u>7 581 599</u>
<u>-1 492 973</u>	<u>-1 972 577</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>-1 298 583</u>	<u>-1 290 574</u>
5 508 538	8 382 923	Ordinært resultat	5 610 577	6 291 025
<u>5 508 538</u>	<u>8 382 923</u>	Årsresultat	<u>5 610 577</u>	<u>6 291 025</u>

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12	Konsern	
2019	2020	EIENDELER	2020	2019
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
0	0	Konsesjoner og utviklingskostnader	0	0
760 143	738 092	Utsatt skattefordel	1 068 092	760 143
<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	Goodwill	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<u>785 143</u>	<u>763 092</u>	Sum immaterielle eiendeler	<u>1 093 092</u>	<u>785 143</u>
		Varige driftsmidler		
17 154 000	16 757 000	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16 757 000	17 154 000
<u>3 215 000</u>	<u>2 559 000</u>	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	<u>2 559 000</u>	<u>3 215 000</u>
<u>20 369 000</u>	<u>19 316 000</u>	Sum varige driftsmidler	<u>19 316 000</u>	<u>20 369 000</u>
		Finansielle anleggsmidler		
4 419 527	5 639 142	Investeringer i datterselskap	0	0
350 000	1 500 000	Investeringer i tilknyttet selskap	2 500 000	2 365 000
2 111 751	2 607 911	Investeringer i aksjer og andeler	4 107 911	3 611 751
<u>3 118 750</u>	<u>2 813 750</u>	Obligasjoner og andre fordringer	<u>2 813 750</u>	<u>3 118 750</u>
<u>10 000 028</u>	<u>12 560 803</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>9 421 661</u>	<u>9 095 501</u>
<u>31 154 171</u>	<u>32 639 895</u>	Sum anleggsmidler	<u>29 830 753</u>	<u>30 249 644</u>
		Omløpsmidler		
<u>0</u>	<u>0</u>	Prosjekter	<u>27 345 742</u>	<u>13 414 789</u>
		Fordringer		
1 800 456	1 494 079	Kundefordringer	1 494 079	1 800 456
1 609 026	3 013 412	Andre fordringer	6 529 272	6 409 633
<u>17 194 265</u>	<u>31 581 979</u>	Fordring konsern	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>20 603 747</u>	<u>36 089 470</u>	Sum fordringer	<u>8 023 351</u>	<u>8 210 089</u>
<u>40 269 407</u>	<u>34 025 940</u>	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>39 573 245</u>	<u>40 664 429</u>
<u>60 873 154</u>	<u>70 115 410</u>	Sum omløpsmidler	<u>74 942 338</u>	<u>62 289 307</u>
<u>92 027 325</u>	<u>102 755 305</u>	Sum eiendeler	<u>104 773 090</u>	<u>92 538 950</u>

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2019	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
6 994 500	7 395 500	Andelskapital		7 395 500	6 994 500
6 994 500	7 395 500	Sum innskutt egenkapital		7 395 500	6 994 500
Opptjent egenkapital					
2 161 100	2 514 100	Miljøfond		2 514 100	2 161 100
69 372 589	76 917 513	Annen egenkapital		75 059 347	70 286 769
71 533 689	79 431 613	Sum opptjent egenkapital		77 573 447	72 447 869
78 528 189	86 827 113	Sum egenkapital		84 968 947	79 442 369
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
3 275 000	3 275 000	Pensjonsforpliktelser		3 275 000	3 275 000
3 275 000	3 275 000	Sum avsetninger for forpliktelser		3 275 000	3 275 000
Kortsiktig gjeld					
619 000	734 000	Miljøfond		734 000	619 000
1 661 598	2 311 456	Leverandørgjeld		6 963 517	2 179 039
1 303 498	1 606 533	Betalbar skatt		1 606 533	1 303 498
2 373 615	2 838 082	Skyldig offentlige avgifter		2 838 082	2 373 615
919 994	1 563 609	Konserngjeld		0	0
3 346 430	3 599 513	Annen kortsiktig gjeld		4 387 013	3 346 430
10 224 135	12 653 193	Sum kortsiktig gjeld		16 529 145	9 821 582
13 499 135	15 928 193	Sum gjeld		19 804 145	13 096 582
92 027 324	102 755 306	Sum egenkapital og gjeld		104 773 092	92 538 951

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

- mer enn bare bolig

A stylized graphic of a plant with three leaves, rendered in shades of gray, positioned on the left side of the page.

**SØRLANDET
BOLIGBYGGELAG**

Rådhusgata 14
4611 Kristiansand

Tef.: 38 07 90 70
www.sbbi.no