

SØBO

Sørlandet Boligbyggelag

INNKALLING TIL
GENERALFORSAMLING
2024



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING FOR SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Generalforsamlingen 2024 avholdes på Caledonien Hotel i Kristiansand, onsdag 22. mai kl. 18.00.

Generalforsamling

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsberetning og regnskap 2023
3. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
4. Medlemskontingent for 2025
5. Godtgjørelse til tillitsvalgte
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag til vedtektsendringer
8. Andre innkomne saker

Etter generalforsamlingen:

- Utdeling av Sørlandet Boligbyggelags Miljøpris for 2023

Hilsen Styret

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG - ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret

Styret har siden generalforsamlingen 24. mai 2023 hatt følgende sammensetning:

Anne Wenche Emblem	styreleder	valgt til 2024
Mardon Drangsholt	styremedlem	valgt til 2024
Tom Henriksveen	styremedlem	valgt til 2024
Gert Holgersen	styremedlem (ansatte)	valgt til 2024
Vidar Lynnæs	styremedlem	valgt til 2025
Kristin Rønning	styremedlem	valgt til 2025
Astrid Jansen	styremedlem	valgt til 2025
Jan Hestås	1. vara	valgt til 2024
Joel Allan Pantin	2. vara	valgt til 2024
Cecilie Milde	3. vara	valgt til 2024
Grethe-Lill Lunde	Vara (ansatte)	valgt til 2024



Bilde: SØBO-styret; Anne W. Emblem, Kristin Rønning, Astrid Jansen, Mardon Drangsholt, Vidar Lynnæs, Gert Holgersen. (Tom Henriksveen var ikke til stede)

Det har vært avholdt totalt 8 styremøter og behandlet 72 saker i 2023.

Eierskap og virkeområder

SØBO (Sørlandet Boligbyggelag) er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer/andelseiere og har som hovedformål å skaffe boliger og forvalte boliger for andelseierne. I 2022/2023 brukte styret og ledelsen mye tid på en ny strategiplan for 2023-2025, med følgende overordnede satsingsområder;

- **Medlemsutvikling:** Vi skal ha en tydelig posisjon som Sørlandets største boligbyggelag med forkjøpsrett og andre attraktive medlemsfordeler for medlemmer i alle aldre og livssituasjoner.
- **Boligforvaltning:** Vi skal være en ledende tilbyder i vår region på forretningsførsel, regnskap og tekniske tjenester til boligselskap.
- **Boligutvikling:** Vi skal være aktivt involvert i attraktive og bærekraftige boligprosjekter på Sørlandet.

Strategiprosessen resulterte også i en ny visjon:
Sammen skaper vi trygge rammer for gode hjem!

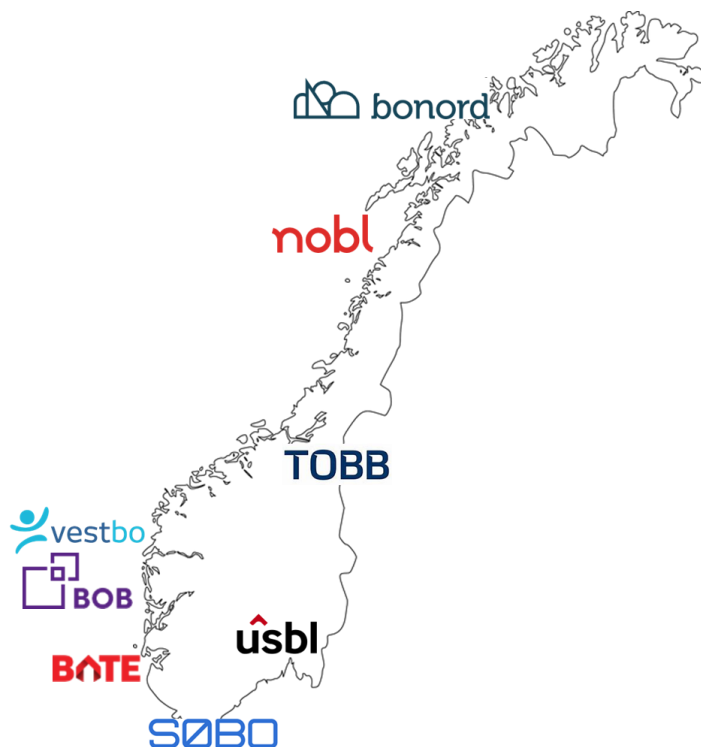
Med utgangspunkt i strategien er det i 2023 blitt arbeidet videre med satsinger:

- SØBO ble lansert som nytt merkenavn for Sørlandet Boligbyggelag.
- SØBO inngikk en samarbeidsavtale med Kilden som blant annet gir rabatterte billetter på en rekke forestillinger til våre medlemmer.



Bilde: SØBO-ansatte på besøk hos Kilden

- SØBO ble en del av Storbysamarbeidet, som bl.a. gir forkjøpsrett til 80 000 boliger over store deler av Norge.



- SØBO ble medeier i Klare, som overtok ansvar for betalingsoppfølging fra 01.09.23. Avtalen sikrer profesjonell betalingsoppfølging, som ivaretar gjeldende forskrifter og krav. Avtalen bidrar dermed til økt trygghet og forutsigbarhet for våre kunder.
- SØBO inngikk i 2023 en 3+3 års samarbeidsavtale med Sparebanken Sør, med attraktive betingelser for våre boligselskap.

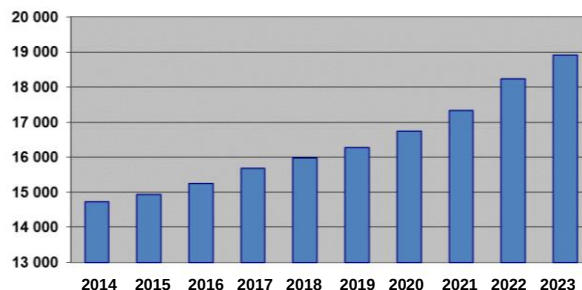


Medlemmer og forretningsførsel

Ved utgangen av 2023 hadde SØBO 18 917 medlemmer. 8 022 medlemmer bor i en bolig tilknyttet boligbyggelaget, mens øvrige 10 895 medlemmer bor i bolig som ikke har en slik tilknytning. I 2023 fikk vi 977 nye medlemmer og mottok 308 utmeldinger. SØBO hadde pr 31.12.23 forvaltning og forretningsførsel for til sammen 13 831 boliger i 172 tilknyttede borettslag, 12 frittstående borettslag, 208 boligsameier og 7 boligstiftelser/boligaksjeselskap. Det er en økning på 1012 boenheter fra 2022.

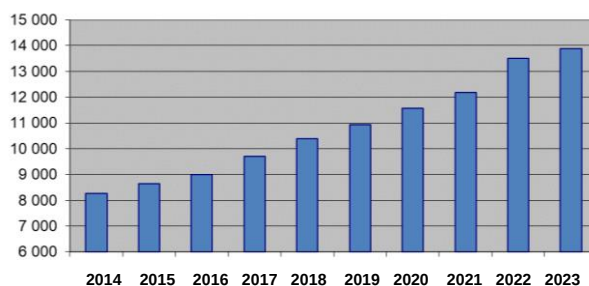
Økningen skyldes at nyetablerte boligselskap har valgt SØBO som forretningsfører, og at flere eksisterende boligselskap flyttet sin forretningsførsel til oss.

Antall medlemmer i Boligbyggelaget fra år 2014 til og med 2023

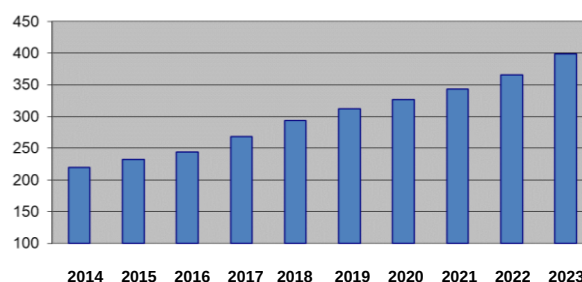


SØBO har lang erfaring med og høy kompetanse på forvaltning og forretningsførsel. Kundene benytter vår digitale styreportal som gir enkel tilgang til oppdaterte regnskapstall, godkjenning av fakturaer, hjelp til planlegging av årsmøter, lagring av egne protokoller og avtaler, samt mulighet til å legge ut nyttig informasjon til beboerne.

Antall boenheter til forvaltning fra år 2014 til og med 2023



Antall kunder for regnskapsavdelingen fra 2014 til og med 2023



Tekniske tjenester

SØBO sin tekniske avdeling bistår boligselskapene med HMS-oppfølging, forsikringssaker, råd om forvaltning og tiltak for å vedlikeholde bygg på en bærekraftig måte. Mange boligselskap har inngått fast avtale om teknisk oppfølging. Teknisk avdeling tilbyr også prosjektering og byggeledelse ved rehabiliteringsprosjekter.

Som del av Storbysamarbeidet, lanserte teknisk avdeling Bevar HMS høsten 2023. Dette er en ny digital løsning for HMS og internkontroll. Ved utgangen av 2023 hadde over 70 boligselskaper valgt den nye HMS-løsningen.



Bilde: Slettheitoppen borettslag var tidlig ute med å velge Bevar HMS.

Medlemsfordeler

Forkjøpsrett ved kjøp av bolig i tilknyttede borettslag vurderes som den mest viktige medlemsfordelen. Av 711 eierskifter i 2023 i tilknyttede borettslagsboliger ble forkjøpsretten benyttet i 77 omsetninger, det er 10,8 % av eierskiftene. I 2022 ble forkjøpsretten benyttet ved 95 av 633 omsetninger, tilsvarende 15 %. Gjennom Storbysamarbeidet har våre medlemmer forkjøpsrett til over 80 000 boliger i store deler av landet.

SØBO har også 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 bl.a. kjøp av byggevarer, møbler, interiør, hvitevarer, og forsikring som fremforhandles av selskapet BBL Pivotal. I 2023 ble det registrert en omsetning til våre medlemmer på kr 26 millioner. Gjennom året fikk vi nye bonusavtaler, bl.a. på en rekke nettbutikker. Mer informasjon finnes på søbo.no.

Informasjon

Medlemsbladet er viktig for å holde kontakten med medlemmene. I 2023 skiftet bladet navn til SØBO magasinet. Bladet gir nyttig informasjon om boligbyggelagets virksomhet, aktiviteter i borettslagene og andre saker med interesse for medlemmene. Bladet har 4 utgivelser i året. Lesere gir tilbakemelding om at reportasjer fra aktiviteter i borettslag og sameier er interessant lesning.



Bilde: Første utgave av SØBO Magasinet

SØBO sin hjemmeside gir informasjon om selskapet og løpende informasjon om boliger hvor medlemmer kan melde forkjøpsrett. Det sendes jevnlig ut nyhetsbrev til medlemmer med informasjon om aktiviteter og medlemsfordeler. SØBO har også en egen app hvor medlemmer kan finne informasjon om boliger med forkjøpsrett og andre medlemsfordeler. I tillegg er vi synlige på sosiale medier.

Eiendomsmegling

Sørmeqleren Holding AS er eid 90,1 % av Sparebanken Sør og 9,9 % av SØBO. Sørmeqleren er den største eiendomsmeqleren på Agder med markedsandel rundt 30 %. Sørmeqleren gir medlemmene i SØBO gunstige tilbud ved salg av sin bolig. Eierskapet i meqlerselskapet gir en god mulighet til å profilere boligbyggelagets tilbud for forvaltning av boligselskaper. Denne relasjonen gir kontakt med utbyggere og eiendomsutviklere, og er viktig for veksten i antall forretningsføreroppdrag. I tillegg har eierposten gitt økonomisk utbytte til SØBO.

NBBL og BBL Datakompetanse AS

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en uavhengig interesseorganisasjon for 39 boligbyggelag i Norge. De har som formål å arbeide for våre felles interesser og påvirke myndighetene til å føre

en aktiv og bærekraftig boligpolitikk. NBBL organiserer også kurs for ansatte i boligbyggelagene og har en advokatstab som er til stor nytte for boligbyggelag uten egne advokater. BBL Digital AS markedsføres som BBL Pivotal. Selskapet eies av en rekke boligbyggelag. Eierandelen til SØBO er 2,55 %. Selskapet er boligbyggelagenes felles leverandør av IT-tjenester, medlemsfordeler og forsikringsavtaler.

Kurs for boligselskaperens styremedlemmer

Det legges vekt på opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper som SØBO er forretningsfører for. I løpet av 2023 ble det gjennomført totalt 9 fysiske kurs/temakvelder med temaer som;

- Grunnkurs i styrearbeid
- Bruk av portal til forberedelse av årsmøte
- Gjennomføring generalforsamling/årsmøte
- Jus i boligselskaper
- Dybdekurs i portalen
- HMS og brannvern
- El-bil lading og rehabilitering
- Nye produkter og løsninger fra SØBO

Totalt var det mer enn 400 deltakere på SØBO sine kurs i løpet av 2023.

I tillegg har vi hatt økt fokus på aktiv utsendelse av korte digitale kurs til styremedlemmene gjennom Styreskolen. Kurs i Styreskolen ligger tilgjengelig for styrene i portalen. Disse kan også kommuniseres aktivt ut via e-post, dette ble tatt i bruk i 2023.

Sikringsordningen

Samtlige borettslag tilknyttet SØBO er kollektivt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning. Dette sikrer borettslagenes økonomi ved at selv om enkelte andelseiere ikke skulle makte å betjene sin andel av borettslagets felleskostnader, vil sikringsordningen dekke tapet.

Byggeprosjekter gjennom SØBO Utvikling AS

SØBO Utvikling AS er et heleid datterselskap av SØBO og har som formål å utvikle eiendom, samt å delta i eiendomsprosjekter. Pr. 31.12.23 er selskapet involvert i følgende prosjekter:

- *Justviklia*: Prosjekt i egen regi med totalt 36 boenheter. Samtlige enheter er solgt og innflyttet. Det gjenstår kun litt finpuss på utvendige fellesområder.
- *Tinnheia Utvikling AS*: Eierandel i utviklingsselskap. Leilighetsprosjekt på Tinnheia med 18 leiligheter i første byggetrinn, og totalt 108 leiligheter i årene fremover.

- *Tingsaker Torv 1 AS*: Eierandel i utviklingsselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Lillesand.
- *Broveien 2 AS*: Eierandel i utviklingsselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Vågsbygd.
- *KFV 43 AS*: Eierandel i utviklingsselskap. 23 leiligheter i Vågsbygd.



Bilde; Prospekt - Tinnheitoppen, byggetrinn 1.



Bilde: Arkitektskisse – Kirsten Flagstads vei 43

Miljøpris og Miljøfond

SØBO var tidlig ute med å etablere en Miljøpris og senere et Miljøfond. Prisen har vært til inspirasjon og nytte i snart tjue år. Mange har nytt godt av midler fra Miljøfondet til eksempelvis oppgradering av uteareal, møteplasser, sykkelparkeringsplasser, opprustning av fellesrom, energisparetiltak, bærekraftskartlegging og avfallshåndtering. Siden opprettelsen av Miljøfondet er det bevilget ca. 10 millioner kroner til ulike formål. Boligselskaper som er tilknyttet eller forvaltet av SØBO kan søke tilskudd. Det er Miljøfondets styre som bevilger midler ut fra mottatte søknader. I 2023 ble det bevilget kr 800 000 fordelt på 36 prosjekter.



Bilde; Miljøprisen 2023 ble utdelt på SØBOs generalforsamling

Miljøprisen 2023 gikk til Vigvoll Terrasse Borettslag, som har installert solcelleanlegg med årlig produksjon på 330 000 kilowattimer. Anlegget kostet totalt 3,3 millioner. Miljøfondet bidro med kr. 200 000. Prosjektet mottok også støtte fra Solcellefondet til Kristiansand kommune.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

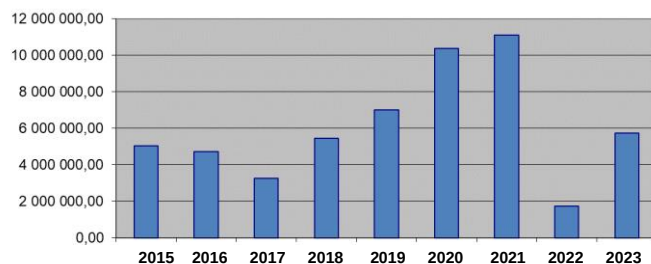
SØBO hadde ved årsskiftet 30 ansatte hvorav 4 i deltidsstilling, hvilket utgjør 29,1 årsverk. Av totalt 30 ansatte er 13 kvinner og 17 menn. Arbeidsmiljøet i SØBO anses som godt, og virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet. SØBO er en IA-bedrift. Målet er et sykefravær på under 3%. Sykefraværet i 2023 var på 7,1% hvorav 1,6% var korttidsfravær og 5,5% var langtidsykemeldinger. Sykefraværet i 2022 var på 3,8% hvorav 2,2% var korttidsfravær. Økningen skyldes 3 personer med ikke-jobbrelatert langtidsfravær. Styret har 7 medlemmer, hvorav 3 kvinner og 4 menn. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling og mangfold. I 2023 ble det etablert en egen rådgivningsavdeling, for å kunne gi et enda bedre tilbud til boligselskapene.

Årsresultat og disponeringer

Årets regnskapsresultat viser et overskudd før skatt på kr 5 731 443. Årsoverskudd etter skatt utgjør kr 4 141 031. Styret foreslår at kr. 414 000 (10 %) av årsoverskuddet overføres til Miljøfondet, og at kr. 3 727 031 overføres til annen egenkapital.

Året før (2022) var driftsresultatet kr. 5 933 591, med et årsoverskudd på kr. 12 236. Dette skyldtes nødvendige nedskrivninger på 2 eiendomsprosjekter i utviklingsselskapet.

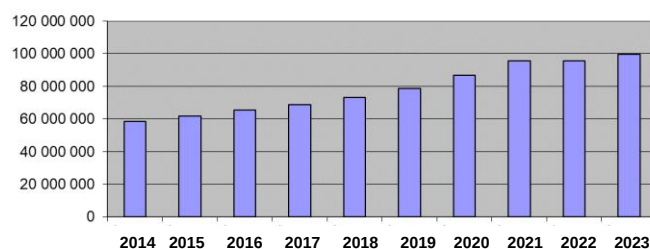
Resultat før skatt fra år 2015 til og med 2023



Med bakgrunn i de senere års resultater er det bygget opp et godt økonomisk fundament for videre drift i SØBO. Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekter krever solid egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12 2023 utgjør kr 99 482 284 inkludert kr 2 451 100 som er avsatt til Miljøfondet, men ennå ikke bevilget. Selskapet har en god likviditet. Ledig kapital er plassert i bank med gode betingelser. 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 valutasvingninger, god egen-finansiering og tilgang på likviditet.

SØBO trenger en solid økonomi for å innfri boligbyggelagets formål om å sikre våre medlemmer tilgang på attraktive boliger. Vår satsing på boligutvikling skjer i selskapet SØBO Utvikling AS. Det er gjennomført en finansiell styrking av utviklingsselskapet ved at boligbyggelaget har overført kapital, slik at utviklingsselskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25 millioner.

Egenkapital pr 31.12.



Etter styrets oppfatning gir framlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde av boligbyggelagets resultat for 2023 og dets økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet og styret bekrefter forutsetningene for at fortsatt drift er til stede.

Veien videre

Med utgangspunkt i den nye strategiplanen, ble det gjennomført mange nye aktiviteter i 2023. Utviklingen fortsetter i 2024. Dette året forventer vi å se positive effekter av ny avdelingsstruktur, nye produkter og konsepter, storbysamarbeid og andre strategiske satsinger. SØBO har tydelige ambisjoner om videre vekst og utvikling, både når det gjelder boligforvaltning og boligutvikling. Styret ønsker også videre medlemsvekst i årene fremover. Som boligforvalter skal SØBO være regionens anbefalte og største leverandør av forvaltningstjenester for boligselskaper. Det er gjort avtaler med en rekke nye kunder i 2023 og veksten skal fortsette i 2024. Når det gjelder boligutvikling, vil vi i strategiperioden hovedsakelig sikre medlemmene nye tilgjengelige

boliger gjennom eierposisjoner i flere attraktive boligprosjekter. Deltakelse i Storbysamarbeidet vil gi nye fordeler for kunder og medlemmer. Samarbeidet vil også bety mye for videre utvikling av boligbyggelaget som et attraktivt, profesjonelt og fremtidsrettet fagmiljø. Det er viktig for SØBO 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 SØBO. Styret vil også for dette året takke de ansatte for en flott innsats.

Kristiansand 22.04.2024



Anne Wenche Emblem
styreleder



Mardon Drangsholt
styremedlem



Tom Henriksveen
styremedlem



Gert Holgersen
styremedlem



Vidar Lønnæs
styremedlem



Astrid Jansen
styremedlem



Kristin Rønning
styremedlem



Kristian Råmunddal
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		38 829 259	37 222 537
Organisasjonsmessig inntekter		4 552 200	3 500 308
Sum driftsinntekter		<u>43 381 459</u>	<u>40 722 845</u>
Varekostnad		120 910	147 181
Lønnskostnader	1, 2	27 240 153	24 363 235
Avskrivning på driftsmidler	3	867 922	833 710
Annen driftskostnad	1	11 243 734	9 445 129
Sum driftskostnader		<u>39 472 719</u>	<u>34 789 254</u>
Driftsresultat		<u>3 908 740</u>	<u>5 933 591</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	11 208	149 354
Annen renteinntekt		1 954 398	516 545
Annen finansinntekt	5, 6	50 978	2 659 631
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	5	-193 112	-7 521 814
Annen rentekostnad		-769	-1 313
Resultat av finansposter		<u>1 822 703</u>	<u>-4 197 597</u>
Resultat før skattekostnad		<u>5 731 443</u>	<u>1 735 994</u>
Skattekostnad på resultat	7	1 590 412	1 723 758
Årsoverskudd	8	<u>4 141 031</u>	<u>12 236</u>
Overføringer			
Avsatt til miljøfond	8	414 000	0
Overføring fra miljøfond	8	-800 000	-560 000
Bevilget utdelt fra miljøfond	8	800 000	560 000
Overført til annen egenkapital	8	3 727 031	12 236
Sum overføringer		<u>-4 141 031</u>	<u>-12 236</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 657	214 843
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 657</u>	<u>214 843</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 592 000	15 991 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 081 001	2 018 000
Sum varige driftsmidler		<u>17 673 001</u>	<u>18 009 000</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	25 000 000	25 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	5 332 911	2 607 911
Obligasjoner og andre fordringer	9	1 898 750	2 203 750
Sum finansielle anleggsmidler		<u>32 231 661</u>	<u>29 811 661</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 907 319</u>	<u>48 035 504</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 345 204	1 636 286
Fordringer på borettslag		1 011 621	658 989
Kortsiktige konsernfordringer	4	0	7 367 451
Andre kortsiktige fordringer		1 957 013	2 167 941
Sum fordringer		<u>5 313 838</u>	<u>11 830 668</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	64 341 807	54 816 432
Sum omløpsmidler		<u>69 655 645</u>	<u>66 647 100</u>
Sum eiendeler		<u>119 562 964</u>	<u>114 682 604</u>

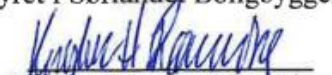
Balanse

Sørlandet Boligbyggelag

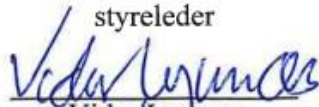
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8, 11	8 844 500	8 390 400
Sum innskutt egenkapital		<u>8 844 500</u>	<u>8 390 400</u>
Opptjent egenkapital			
Miljøfond	8	2 451 100	2 707 100
Annen egenkapital	8	88 186 684	84 459 653
Sum opptjent egenkapital		<u>90 637 784</u>	<u>87 166 753</u>
Sum egenkapital		<u>99 482 284</u>	<u>95 557 153</u>
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	0	1 000 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 782 718	2 130 903
Betalbar skatt	7	297 924	1 252 384
Skyldige offentlige avgifter		2 549 480	2 332 082
Miljøfond	8	746 000	661 000
Kortsiktig konserngjeld	4	10 209 042	7 779 225
Annen kortsiktig gjeld		4 495 515	3 969 857
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 080 680</u>	<u>18 125 452</u>
Sum gjeld		<u>20 080 680</u>	<u>19 125 451</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>119 562 964</u>	<u>114 682 604</u>

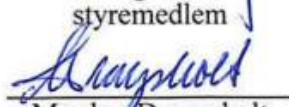
Kristiansand, 22.04.2024
Styret i Sørlandet Boligbyggelag

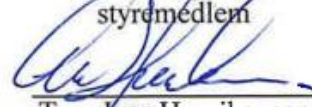

Anne Wenche Emblem
styreleder

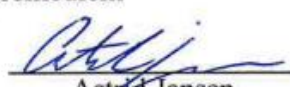

Kristin Haugland Rønning
styremedlem


Gert Holgersen
styremedlem


Vidar Lønnæs
styremedlem


Mardon Drangsholt
styremedlem


Tom Ivar Henriksveen
styremedlem


Astrid Jansen
styremedlem


Hans Kristian Råmunddal
daglig leder

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

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 regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Posten lønnskostnader er slått sammen av:	2023	2022
Lønninger	19 962 814	17 813 785
Arbeidsgiveravgift	3 423 731	2 949 998
Pensjonskostnader	2 622 014	2 057 374
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 231 593	1 542 078
Sum	27 240 153	24 363 235

Sysselsatte årsverk:	28,8	27,4
----------------------	------	------

Kostnadsført godtgjørelse til boligbyggelagets valgte revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	115 000	163 127
Andre attestasjonstjenester	8 000	0
Skatterådgivning	0	0
Annen bistand	22 750	163 252
Sum	145 750	326 379

Rådgivning fra samarbeidende advokatkontor	2 400	2 750
--	-------	-------

Alle beløp er eks mva

Note 2 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.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt og eiendom	Biler	Driftsløsøre og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.22	17 567 125	449 356	4 056 373	22 097 854
Tilgang	0	389 000	222 922	611 922
Avgang	0	-449 356	0	-449 356
Anskaffelseskost 31.12.23	17 567 125	389 000	4 279 295	22 260 420
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 975 125	68 000	2 519 295	4 562 420
Bokført verdi pr. 31.12.2023	15 592 000	321 000	1 760 000	17 673 001
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Årets avskrivninger	399 000	68 000	400 922	867 922
Lineær avskrivningsplan	15 år - 50 år	5 år	3-10 år	

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
SØBO Utvikling AS	0	0	0	7 367 451
SUM	0	0	0	7 367 451

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
SØBO Utvikling AS	0	0	10 209 042	7 779 225
SUM	0	0	10 209 042	7 779 225

Den konserninterne mellomregning forrentes årlig.

Note 5 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
SØBO Utvikling AS	Kristiansand	100 %	25 000 000	-193 112	25 000 000
Balanseført verdi 31.12.2023					25 000 000

Sørlandet Boligbyggelag har avgitt konsernbidrag til SØBO Utvikling AS med kr 3 830 163 e/skatt og mottatt kr 3 637 051 uten skatteeffekt. Konsernbidragene er ført mot kostpris på aksjene. Kostpris på aksjene er nedskrevet med kr 193 112, står presentert under verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler.

Note 6 Investeringer i aksjer

Aksjer	Anskaffelses- kostnad	Antall aksjer	Eierandel år (100 %)	Mottatt Utbytte i år
BBL Datakompetanse AS	1 510 722	122 047	2,55 %	50 978
Sørmegleren Holding AS	1 097 189	14 176	9,90 %	0
Klare Finans AS - A aksjer	2 700 000	174	11,80 %	0
Storbybolig AS	25 000	25	12,50 %	0
Sum	5 332 911			50 978

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 7

Skattekostnad

Beregning av betalbar skatt:	2023	2022
Resultat før skatt	5 731 443	1 735 994
Permanente forskjeller	143 506	4 942 908
Endring i midlertidige forskjeller	-964 484	-972 561
Avgitt konsernbidrag	-4 910 465	-1 170 048
Grunnlag betalbar skatt	0	4 536 293

Årets skattekostnad består av:	2023	2022
Betalbar skatt	297 923	1 252 383
For mye avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skattefordel med 22 %	212 186	213 963
Skatt på konsernbidrag	1 080 302	257 411
Netto skattekostnad	1 590 412	1 723 758

Betalbar skatt i balansen består av:	2023	2022
Inntektsskatt i skattekostnaden	1 080 302	1 255 395
Formuesskatt i skattekostnaden	297 923	254 399
22 % av avgitt konsernbidrag	-1 080 302	-257 411
Betalbar skatt i balansen	297 924	1 252 384

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	357 473	241 159	-116 314
Fordringer	-250 000	-80 000	170 000
Gevinst - og tapskonto	37 824	47 281	9 457
Avsetninger mv	-157 373	-185 000	-27 627
Pensjonspremie/-forpliktelse	0	-1 000 000	-1 000 000
Sum	-12 076	-976 560	-964 484
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-12 076	-976 560	-964 484
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 657	-214 843	-212 186

Sørlandet Boligbyggelag

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Egenkapital

	Andels- kapital	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.22	8 390 400	2 707 100	84 459 653	95 557 153
Endring tidligere år	0	0	0	0
Endring nye / utmeldte medlemmer	454 100	0	0	454 100
Bevilget utdelt fra miljøfond	0	-800 000	0	-800 000
Tilbakeføring av bevilgninger der tiltak ikke er gjennomført	0	130 000	0	130 000
Årets resultat	0	414 000	3 727 031	4 141 031
Egenkapital pr. 31.12.23	8 844 500	2 451 100	88 186 684	99 482 284

Pr 31.12.2023 er det bevilget miljøfondutbetaling med kr 746 000 som ikke er utbetalt. Dette gjelder for årene 2021-2023, og står presentert som gjeld i boligbyggelagets balanse. Bevilgninger tidligere enn 2021 der tiltak ikke er gjennomført er tilbakeført til miljøfond.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	1 593 750	1 898 750
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Boligbyggelaget har ingen langsiktig gjeld.

Note 10 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	886 738	939 949

Note 11 Andelskapital

Oversikt over andelskapitalen 31.12.2023

Andel	Antall andeler	Andelskapital
Andeler a` kr. 100	1 535	153 500
Andeler a` kr. 500	17 382	8 691 000
Sum	18 917	8 844 500

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.

Til generalforsamlingen i Sørlandet Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandet Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Til generalforsamlingen i Søbo Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søbo Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 10. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Årsberetning og regnskap 2023

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsberetning for 2022 godkjennes.

Årsregnskapet med tilhørende noter som viser et positivt årsresultat på kr. 4 141 031,- etter skatt fastsettes som årsregnskap for Sørlandet Boligbyggelag for 2023.

Kr. 414 000,- (10%) overføres til Miljøfondet. Kr. 3 727 031,- overføres til annen egenkapital.

Sak 3: Fastsettelse av godtgjørelse til revisor

Styrets forslag til vedtak:

Revisor honoreres etter regning.

Sak 4: Medlemskontingent for 2025

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til medlemskontingent for 2025 er kr. 250,-

Sak 5: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for tillitsvalgte:

Styreleder årshonorar Kr 130.000,- (130.000,- i 2023)

Nestleder: kr 20.000,- over styremedlemmene i årshonorar

Styremedlemmer årshonorar Kr 45.000,- (45.000,- i 2023)

Dersom 1 vararepresentant møter fast, så gis denne et årshonorar på kr 20.000,-

Fullt årshonorar betinger oppmøte på minst 80% av styremøtene

Møtegodtgjørelse Kr 2000,- (2000,- i 2023)

Valgkomite:

Leder valgkomite Kr 10.000,- (10.000,- i 2023)

Medlem valgkomite Kr 6.000,- (6000,- i 2023)

De som velges inn i styret velges som styremedlemmer både til Sørlandet boligbyggelag og til Sørlandet boligbyggelag utvikling AS.

Styrets forslag til vedtak om godtgjørelse for tillitsvalgte:

Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens forslag til godtgjørelse med følgende endringer: Nestleder honoreres som øvrige styremedlemmer. Varamedlemmer får møtegodtgjørelse, ikke ett fast årshonorar.

Styremedlemmer og varamedlemmer får møtegodtgjørelse når de i kraft av sitt verv deltar i møter også utover ordinære styremøter.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder	Anne Wenche Emblem	Gjenvalg 2 år	Er valgt 3 ganger før
Styremedlem	Mardon Drangsholt	Gjenvalg 2 år	Er valgt første gang i 2022
Styremedlem	Tom Henriksveen	Gjenvalg 2 år	Er valgt første gang i 2022
Styremedlem	Astrid Jansen	Ikke på valg	Er valgt første gang i 2023
Styremedlem	Kristin H. Rønning	Ikke på valg	Er valgt 3 ganger, starter på 6te året
Styremedlem	Vidar Lønnæs	Ikke på valg	Kom inn på suppleringsvalg i 2022, fortsetter på 3dje året

I tillegg velger de ansatte en styrerepresentant

Varamedlemmer:

Jan Hestås	Gjenvalg 1 år	Velges for 1 år
Trude Kristensen	Ny, 1 år	Velges for 1 år
Lennart Karlsen	Ny, 1 år	Velges for 1 år

I tillegg velger de ansatte en vararepresentant

Valgkomite:

Leif Otto Torjusen	Gjenvalg 1 år	Velges for 1 år
Inger Marie Stenvik	Gjenvalg 1 år	Velges for 1 år
Gro Monsen Høiby	Gjenvalg 1 år	Velges for 1 år

Vara:

Tine C. Rosander Haugsgjerd	Ny, 1 år	Velges for 1 år
Per Svein Høyer-Jonassen	Ny, 1 år	Velges for 1 år
Bjørn Sveindal	Ny, 1 år	Velges for 1 år

I tillegg oppnevner styret en representant til valgkomiteen

Styrets innstilling til forslaget til representanter i valgkomité:

I henhold til Sørlandet Boligbyggelags vedtekter skal valgkomiteen ha 3 medlemmer med like mange varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Styret oppnevner ett medlem og ett varamedlem til valgkomiteen blant kandidatene som er innstilt fra valgkomiteen. Setningen i valgkomiteens innstilling om: «I tillegg oppnevner styret en representant til valgkomiteen» strykes.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar valgkomiteens forslag til tillitsvalgte, med en tilføyelse om hvilke medlem og varamedlem som er utpekt av styret. Siste setning i valgkomiteens innstilling til valgkomité strykes.

Sak 7: Forslag til vedtektsendringer

Vedtak om vedtektsendringer vil få virkning fra og med generalforsamling i 2025. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

7.1. Forslag til vedtektsendring fra styret

Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år. Styret foreslår at en slik ordning også innføres for valgkomiteens medlemmer. Begrunnelsen er at det også blant valgkomiteens medlemmer er viktig å sikre jevnlig fornyelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende tilføyelse i tredje strekpunkt i vedtektene 4-5 (1): *Valgkomiteens medlemmer kan gjenvelges inntil en samlet funksjonstid på 8 år.*

7.2. Forslag til vedtektsendringer fra medlemmer av valgkomiteen

Medlemmer i valgkomiteen har fremmet fire forslag til endringer i Sørlandet Boligbyggelags vedtekter:

Forslag 1: Vedtektenes punkt 3-1 Styret

Dagens formulering: Punkt 3-1 Styret (1): Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende endring av vedtektenes punkt 3-1 Styret (1): *Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 andre medlemmer inkludert ansattes representant (7 medlemmer). Det skal være 4 varamedlemmer inkludert ansattes representant. Styret oppnevner selv en nestleder.*

Styrets innstilling til forslaget:

Styret støtter forslagsstillers innstilling til vedtak.

Forslag 2: Vedtektenes punkt 4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen, strekpunkt 3

Dagens formulering: 4-5 (1) strekpunkt 3: Valg av valgkomite som skal ha 3 medlemmer med like mange varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende forslag om endring i punkt 4-5 (1) strekpunkt 3: *Valg av valgkomite som skal ha 3 medlemmer og minst 1 varamedlem.*

Styrets innstilling til forslaget:

Lov om Bustadbyggjelag § 5-16 sier at ett medlem i valgkomiteen skal pekes ut av styret. Styret støtter forslagsstillers innstilling, men med en tilføyelse som ivaretar lovens krav.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i punkt 4-5 (1) strekpunkt 3: *Valg av valgkomite som skal ha 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Ett av medlemmene i valgkomiteen skal utpekes av styret.*

Forslag 3: Vedtektenes punkt 4-5 (1) Saker som skal behandles på generalforsamlingen, strekpunkt 4

Dagens formulering: 4-5 (1) strekpunkt 4: - Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.

Forslagstillers innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende forslag om tilføyelse i punkt 4-5 (1): *Nestleder skal ha honorar med et fast tillegg på honorar fastsatt til styremedlemmene slik at dette honoraret i beløp ligger mellom honorar til styreleder og styremedlemmer. Forutsetning for full utbetaling av fast årlig honorar er at styremedlemmet har møtt på minst 80% av styremøtene, hvis ikke reduseres det faste honoraret tilsvarende.*

Styrets innstilling til forslaget:

Styret ser ikke behov for å vedtektsfeste prinsipper for godtgjørelse av nestleder.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling avviser forslagsstillers innstilling til vedtektsendring.

Forslag 4: 4-6 Møteledelse og protokoll, punkt 1

Dagens formulering: 4-6 (1): Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende tilføyelse i punkt 4-6 (1): *Protokollen gjøres tilgjengelig på hjemmesiden til Sørlandet boligbyggelag og mailes ut til styrerepresentanter i tilknyttede borettslag og sameier.*

Styrets innstilling til forslaget:

Protokoll kan gjøres enklere tilgjengelig via Styreportalen. I tillegg kan protokoll leveres ut til medlemmer ved forespørsel. Dette kan løses administrativt og krever ingen vedtektsendring.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser forslagsstillers innstilling til vedtak. Dagens formulering i vedtektene punkt 4-6 (1) videreføres uten endring.

Sak 8: Andre innkomne saker

8.1. Forslag fra Ringveien borettslag

Bakgrunn:

Ringveien borettslag foreslår at det etableres en *Digital forslagskasse* på Styreportalen, slik at styre-medlemmer enkelt kan melde inn forbedringsforslag knyttet til forvaltnings-/administrasjonssaker til SØBO. Forslagsstiller viser til et eksempel knyttet til en beboers eierskap av to boliger i et borettslag. I et slikt tilfelle kunne styret komme med forslag til oppfølging fra SØBO gjennom en forslagskasse i Styreportalen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at administrasjonen i SØBO skal sende inn forslag om en *Digital forslagskasse* som et forbedringsforslag til systemleverandøren.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret støtter forslagsstillers innstilling til vedtak. Styret mener i utgangspunktet at det er lagt godt til rette for innspill og forslag. Kontaktinformasjon til alle ansatte i SØBO finnes enkelt tilgjengelig på nettsiden. Samtidig vil en *Digital forslagskasse* gjøre det enda enklere å komme med innspill.

8.2. Forslag fra medlem

Bakgrunn:

Forslagsstiller bor i et sameie og er medlem i SØBO. Hun mener at innsyn i fakturaer bør være en selvfølge, unntatt personsensitive opplysninger, f.eks. helseopplysninger, religiøs- og politisk oppfatning. Innsender viser til et konkret eksempel der styret i hennes sameie nekter å utlevere kopi av fakturaer som ikke inneholder slike sensitive opplysninger, og mener at det da er umulig å ha kontroll på om alt er rett.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

1. Generalforsamlingen henstiller til boligselskapene at det gis innsyn i dokumenter som fakturaer o.l. Eventuelle merkostnader dekkes av den som ber om slikt innsyn. Kun dokumenter med sensitive opplysninger holdes utenom.
2. Generalforsamlingen ber SØBO om å spille inn et forslag om en politisk sak som forslagsstiller ønsker at NBBL skal jobbe med fremover for å lovfeste slikt innsyn. Saken gjelder beboers krav om fullt innsyn i boligselskapets regnskap med bilag. Eventuelle merkostnader dekkes av den som ber om slikt innsyn. Kun dokumenter med sensitive opplysninger holdes utenom.

Styrets innstilling til forslaget:

På generelt grunnlag mener Styret at åpenhet er viktig og ønskelig. Samtidig skal SØBO respektere boligselskapenes selvstendige vurderinger. Styrets anbefaling er at generalforsamlingen avviser denne saken.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser forslag fra medlem.

Til opplysning for generalforsamlingen

SØBO Utvikling AS er et heleid datterselskap av Sørlandet Boligbyggelag. Styret i Sørlandet Boligbyggelag er generalforsamling for dette selskapet. Selv om det ikke er krav til å presentere hele virksomheten i et konsernregnskap, er det likevel valgt å utarbeide en enkel variant. Prosjektstatus og regnskap for utviklings-selskapet samt konsernregnskapet legges frem til informasjon uten at disse skal vedtas i generalforsamlingen.

SØBO Utvikling - Prosjektstatus 31.12.23.

SØBO Utvikling AS er et heleid datterselskap under Sørlandet Boligbyggelag, og har samme styre som morselskapet. Selskapets virkeområde er utvikling av eiendom samt deltakelse i eiendomsselskaper. Selskapet har i 2023 vært involvert i følgende prosjekter:

Justviklia

Alle 36 boligene i Justviklia var solgt ved utgangen av 2023. Beboere er godt fornøyd med sine nye boliger. Det har vært noen økonomiske utfordringer i prosjektet. Styret vedtok i 2022 en nedskrivning av prosjektbeholdningen på kr 3 850 000, knyttet til byggetrinn 3. I 2024 gjenstår noen avklaringer på uteområde før endelig overlevering av infrastruktur til kommunen og ferdigattest for hele prosjektet.

Tinnheitoppen

I november 2022 kjøpte SØBO Utvikling AS 10% av Tinnheia Utvikling AS, som skal utvikle prosjektet Tinnheitoppen med totalt 102 nye leiligheter. 12 av 18 leiligheter i første byggetrinn var solgt pr. 31.12.23. Dermed er prosjektet igangsatt med planlagt innflytting høsten 2025. Det jobbes videre med salg av resterende leiligheter. Salgsstart for byggetrinn 2 er våren 2024.

Kirsten Flagstads vei 43

SØBO Utvikling eier 33,5% av selskapet KfV43 AS sammen med Raam Holding AS. Selskapet skal utvikle et leilighetsbygg med 23 leiligheter sentralt i Vågsbygd. Vi ønsker å utvikle relativt små og kostnadseffektive leiligheter, velegnet for både førstegangsetablerere, voksne med begrenset plassbehov og seniorer. Prosjektet kommer for salg i 2024.

Tingsaker Torv 1 AS

Utviklingsselskapet eier 50% av selskapet Tingsaker Torv 1 AS. Sammen med Horisont Utvikling AS skal vi utvikle et boligprosjekt ved Lillesand senter, med enkel tilgang til butikker, helsetjenester og kollektivtilbud. Prosjektet ble først planlagt for 48 leiligheter, men fikk ikke tilstrekkelig respons til å vedta byggestart. Det planlegges et oppdatert prosjekt med færre og mindre leiligheter i første byggetrinn. Videre avklaringer forventes i 2024.

Broveien 2 AS

Utviklingsselskapet har en 19,6 % eierandel i Broveien 2 AS. I 2015 lanserte selskapet et prosjekt med 30 leiligheter. Det ble ikke oppnådd tilstrekkelig salg. Siden er det jobbet videre med nye løsninger. Arbeidet har tatt tid på grunn av en krevende tomt. Det ble foretatt en nedskrivning av aksjeposten på kr 4 000 000 i 2022. Det jobbes videre med planer, reguleringsarbeid og avklaringer i 2024.

Bergvann Eiendom AS

Vi eier 20 % i Bergvann Eiendom AS som i 2018 ferdigstilte sameiet Andreas Kjærs Plass. Prosjektet er avsluttet, og det er ingen aktivitet i selskapet. Formelt må selskapet opprettholdes ut garantitiden på 5 år.

Resultat og videre drift

Regnskapet for 2023 viser et underskudd etter skatt på kr - 193 112. Underskuddet skyldes driftsutgifter og mindre prosjektnedskrivninger i perioden. Selskapet har mottatt et konsernbidrag fra morselskapet Sørlandet Boligbyggelag, slik at selskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25 000 000. Dermed har SØBO Utvikling AS et godt fundament for videre drift. Eiendomsutvikling er langsiktig og kapitalkrevende arbeid. Målet for SØBO Utvikling er å sikre flere attraktive boliger for våre medlemmer. Samtidig skal selskapet oppnå positive økonomiske resultater når boligene legges ut i markedet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Kristiansand 22.04.24.

Styret i SØBO Utvikling AS

Resultatregnskap

Søbo Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	27 400 000	28 580 000
Sum driftsinntekter		<u>27 400 000</u>	<u>28 580 000</u>
Prosjektkostnader	1	27 602 448	32 438 447
Lønnskostnad	2	125 000	125 000
Annen driftskostnad	2	136 051	294 707
Sum driftskostnader		<u>27 863 499</u>	<u>32 858 153</u>
Driftsresultat		<u>-463 499</u>	<u>-4 278 153</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		356 488	59 724
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	3	0	-4 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-11 208	-149 354
Annen rentekostnad		-129 362	-147 362
Resultat av finansposter		<u>215 918</u>	<u>-4 236 992</u>
Resultat før skattekostnad		-247 580	-8 515 145
Skattekostnad på resultat	5	-54 468	-993 332
Resultat		<u>-193 112</u>	<u>-7 521 813</u>
Årsresultat	6	<u>-193 112</u>	<u>-7 521 813</u>
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-193 112	-7 521 813
Sum overføringer		<u>-193 112</u>	<u>-7 521 813</u>

Balanse

Søbo Utvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	370 087	1 395 921
Sum immaterielle eiendeler		<u>370 087</u>	<u>1 395 921</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 589 500	115 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	1 584 288	3 011 288
Andre fordringer	4, 8	3 819 500	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 993 288</u>	<u>3 126 288</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 363 375</u>	<u>4 522 209</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter	1	0	17 278 030
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	10 209 042	7 779 225
Andre kortsiktige fordringer	4	3 973 976	1 658 339
Sum fordringer		<u>14 183 018</u>	<u>9 437 564</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 146 409	5 487 422
Sum omløpsmidler		<u>19 329 426</u>	<u>32 203 016</u>
Sum eiendeler		<u>26 692 801</u>	<u>36 725 225</u>

Balanse

Søbo Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>23 500 000</u>	<u>23 500 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	0	7 367 451
Leverandørgjeld		52 801	3 335 986
Annen kortsiktig gjeld	1	<u>1 640 000</u>	<u>1 021 788</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 692 801</u>	<u>11 725 225</u>
Sum gjeld		<u>1 692 801</u>	<u>11 725 225</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 692 801</u>	<u>36 725 225</u>

Kristiansand, 22.04.2024
Styret i Søbo Utvikling AS


Anne Wenche Emblem
styreleder


Kristin Haugland Rønning
styremedlem


Gert Holgersen
styremedlem


Tom Ivar Henriksveen
styremedlem


Mardon Drangsholt
styremedlem


Vidar Lynnes
styremedlem


Astrid Jansen
styremedlem


Hans Kristian Råmunddal
daglig leder

Konsernregnskap – Sørlandet Boligbyggelag 2023

		Sørlandet Boligbyggelag		
Morselskap		RESULTATREGNSKAP	Konsern	
2022	2023		2023	2022
37 222 537	38 829 259	Salgsinntekt	65 994 321	64 981 567
<u>3 500 308</u>	<u>4 552 200</u>	Organisasjonsmessig inntekter	<u>4 552 200</u>	<u>3 500 308</u>
40 722 845	43 381 459	Sum driftsinntekt	70 546 521	68 481 875
0	0	Prosjektkostnader	27 367 510	31 617 477
147 181	120 910	Varekostnad	120 910	1 147 222
24 363 235	27 240 153	Lønnskostnad	27 365 153	24 488 235
833 710	867 922	Avskrivning	867 922	833 710
0	0	Nedskrivning	0	0
<u>9 445 129</u>	<u>11 243 734</u>	Annen driftskostnad	<u>11 379 785</u>	<u>8 739 794</u>
34 789 254	39 472 719	Sum driftskostnad	67 101 280	66 826 438
5 933 591	3 908 740	Driftsresultat	3 445 241	1 655 437
516 545	1 954 398	Annen renteinntekt	2 310 886	576 269
2 659 631	50 978	Annen finansinntekt	50 978	2 659 631
149 354	11 208	Renteinntekt konsern	0	0
-7 521 814	-193 112	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	-4 000 000
<u>-1 313</u>	<u>-769</u>	Annen rentekostnad	<u>-130 131</u>	<u>-148 675</u>
-4 197 597	1 822 703	Netto finansposter	2 231 733	-912 775
1 735 994	5 731 443	Ordinært resultat før skattekostnad	5 676 974	742 662
<u>-1 723 758</u>	<u>-1 590 412</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>-1 535 944</u>	<u>-730 426</u>
12 236	4 141 031	Ordinært resultat	4 141 031	12 236
12 236	4 141 031	Årsresultat	4 141 031	12 236
		Herav majoritetens resultatandel	4 141 031	12 236
		Herav minoritetens resultatandel	0	0
		Sum årsresultat	<u>4 141 031</u>	<u>12 236</u>

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12	Konsern	
2022	2023	EIENDELER	2023	2022
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
0	0	Konsesjoner og utviklingskostnader	0	0
214 843	2 657	Utsatt skattefordel	372 744	1 610 764
0	0	Goodwill	0	0
214 843	2 657	Sum immaterielle eiendeler	372 744	1 610 764
		Varige driftsmidler		
15 991 000	15 592 000	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15 592 000	15 991 000
2 018 000	2 081 001	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2 081 001	2 018 000
18 009 000	17 673 001	Sum varige driftsmidler	17 673 001	18 009 000
		Finansielle anleggsmidler		
25 000 000	25 000 000	Investeringer i datterselskap	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	1 589 500	115 000
2 607 911	5 332 911	Investeringer i aksjer og andeler	6 917 199	5 619 199
2 203 750	1 898 750	Obligasjoner og andre fordringer	5 718 250	2 203 750
29 811 661	32 231 661	Sum finansielle anleggsmidler	14 224 949	7 937 949
48 035 504	49 907 319	Sum anleggsmidler	32 270 694	27 557 713
		Omløpsmidler		
0	0	Prosjekter	0	17 278 030
		Fordringer		
1 636 286	2 345 204	Kundefordringer	2 345 204	1 636 286
2 826 930	2 968 634	Andre fordringer	6 942 610	4 485 269
7 367 451	0	Fordring konsern	0	0
11 830 667	5 313 838	Sum fordringer	9 287 814	6 121 555
54 816 432	64 341 807	Bankinnskudd, kontanter o.l.	69 488 216	60 303 854
66 647 099	69 655 645	Sum omløpsmidler	78 776 030	83 703 439
114 682 603	119 562 964	Sum eiendeler	111 046 723	111 261 151

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.	Konsern		
2022	2023	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
8 390 400	8 844 500	Andelskapital		8 844 500	8 390 400
8 390 400	8 844 500	Sum innskutt egenkapital		8 844 500	8 390 400
Opptjent egenkapital					
2 707 100	2 451 100	Miljøfond		2 451 100	2 707 100
84 459 653	88 186 684	Annen egenkapital		88 186 684	84 459 653
87 166 753	90 637 784	Sum opptjent egenkapital		90 637 784	87 166 753
95 557 153	99 482 284	Sum egenkapital		99 482 284	95 557 153
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
1 000 000	0	Pensjonsforpliktelser		0	1 000 000
1 000 000	0	Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 000 000
Kortsiktig gjeld					
661 000	746 000	Miljøfond		746 000	661 000
2 130 903	1 782 718	Leverandørgjeld		1 835 519	5 466 889
1 252 384	297 924	Betalbar skatt		297 924	1 252 384
2 332 082	2 549 480	Skyldig offentlige avgifter		2 549 480	2 332 082
7 779 225	10 209 042	Konserngjeld		0	0
3 969 857	4 495 515	Annen kortsiktig gjeld		6 135 515	4 991 645
18 125 451	20 080 679	Sum kortsiktig gjeld		11 564 438	14 704 000
19 125 451	20 080 679	Sum gjeld		11 564 438	15 704 000
114 682 603	119 562 964	Sum egenkapital og gjeld		111 046 723	111 261 151



SØBO
Rådhusgata 14 b,
4611 Kristiansand

Tlf: 38 07 90 70
søbo.no