

SØBO

Sørlandet Boligbyggelag

INNKALLING TIL
GENERALFORSAMLING
2023



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING FOR SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Generalforsamlingen 2023 avholdes på Thon Hotel Norge i Kristiansand, onsdag 24. mai kl. 18.00.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsberetning og regnskap 2022
3. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
4. Godtgjørelse til tillitsvalgte
5. Medlemskontingent for 2024
6. Valg av tillitsvalgte

I etterkant av generalforsamlingen:

- Utdeling av Sørlandet Boligbyggelags Miljøpris for 2022
- Nytt fra SØBO

Hilsen Styret

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG - ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret

Styret har siden generalforsamlingen 23.mai 2022 hatt følgende sammensetning;

Anne Wenche Emblem	styreleder	valgt til 2024
Mardon Drangsholt	styremedlem	valgt til 2024
Tom Henriksveen	styremedlem	valgt til 2024
Vidar Lynnæs	styremedlem (suppleringsvalg)	valgt til 2023
Kristin Rønning	styremedlem	valgt til 2023
Ingrid Næser	styremedlem	valgt til 2023
Gert Holgersen	styremedlem valgt av de ansatte	valgt til 2024
Joel Allan Pantin	1. varamedlem	valgt til 2023
Cecilie Milde	2. varamedlem	valgt til 2023
Astrid Jansen	3. varamedlem	valgt til 2023
Grethe-Lill Lunde	varamedlem valgt av de ansatte	valgt til 2024

Det har vært avholdt totalt 8 styremøter og behandlet 50 saker i 2022.

Eierskap og virkeområder

Sørlandet Boligbyggelag er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer/andelseiere og har som formål å skaffe og forvalte boliger for andelseierne. Første halvår 2022 brukte styret mye tid på rekruttering av ny leder, etter Ole Fritjof Godtfredsen.

I generalforsamlingen 23.05.22. ble Anne Wenche Emblem valgt som styreleder. Kristian Råmunddal startet som ny administrerende direktør 01.08.22. Høsten 2022 ferdigstilte styret og ledelsen en 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 borettslag og sameier.
- Boligutvikling: Vi skal være aktivt involvert i attraktive og bærekraftige boligprosjekter på Sørlandet.

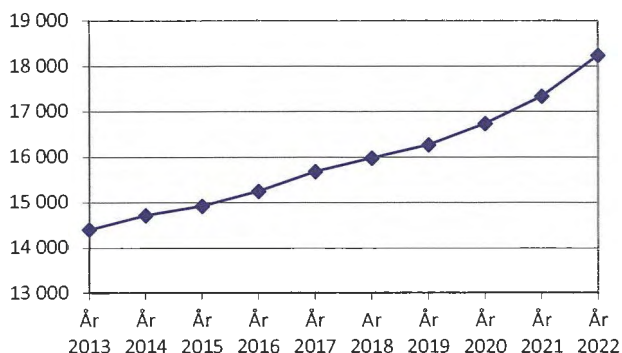
Strategiprosessen resulterte også i en ny visjon: *Sammen skaper vi trygge rammer for gode hjem!*

Som ledd i arbeidet med de prioriterte satsingsområdene vedtok styret rett før nyttår å jobbe videre for å sikre deltakelse i Storbysamarbeidet. Det ble også besluttet å benytte SØBO som nytt merkenavn og lansere dette i 2023.

Medlemmer og forretningsførsel

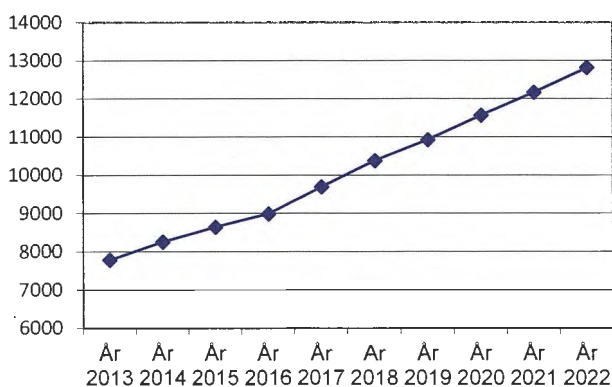
Ved årsskiftet hadde Sørlandet Boligbyggelag 18.240 medlemmer. 7.957 medlemmer bor i en bolig tilknyttet boligbyggelaget, mens de øvrige 10.283 medlemmer bor i bolig som ikke har en slik tilknytning. I 2022 fikk vi 1.088 nye medlemmer og mottok 189 utmeldinger. Sørlandet Boligbyggelag hadde pr 31.12.22 forvaltning og forretningsførsel for til sammen 12.819 boliger i 172 tilknyttede borettslag, 11 frittstående borettslag, 177 boligsameier og 6 boligstiftelser, boligaksjeselskap eller organisert som annet boligselskap. Det er en økning på 644 boenheter fra 2021. Økningen skyldes at nye ferdigstilte boligselskap har valgt Sørlandet Boligbyggelag som forretningsfører, og at flere boligselskap har valgt å flytte sin forretningsførsel til oss.

Antall medlemmer i Boligbyggelaget fra 2013 til og med 2022

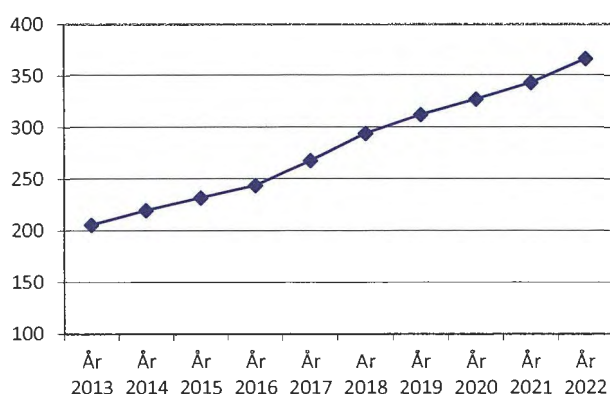


Sørlandet Boligbyggelag har lang erfaring og høy kompetanse på forvaltning og forretningsførsel. Kundene benytter vår digitale styreportal som gir enkel tilgang til oppdaterte regnskapstall, godkjenning av fakturaer, hjelp til planlegging av årsmøter, lagring av egne protokoller og avtaler, samt mulighet til å legge ut nyttig informasjon til beboerne. I tillegg har teknisk avdeling utvidet tilbudet om teknisk forvaltning, og mange boligselskap har inngått tilleggsavtale om teknisk bistand.

Antall boenheter til forvaltning fra år 2013 til og med 2022



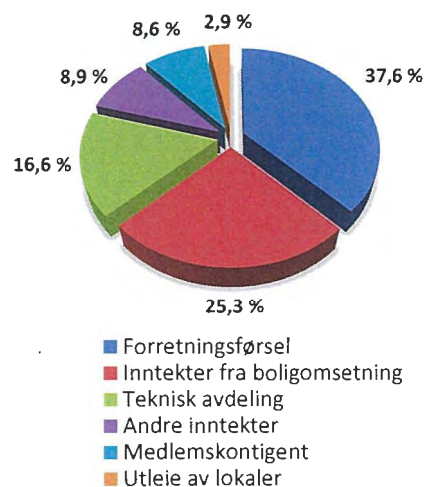
Antall regnskapskunder/boligselskap fra år 2013 til og med 2022



Tekniske tjenester

Boligbyggelagets tekniske avdeling tilbyr prosjektering og byggeledelse ved rehabiliteringsprosjekter i borettslag og boligsameier. I tillegg bistår teknisk avdeling boligselskapene med HMS oppfølging, forsikringssaker, råd i forhold til forvaltning og tiltak for å vedlikeholde bygningsmassen på en bærekraftig måte. En rekke boligselskaper har inngått fast avtale teknisk oppfølging.

Fordeling av boligbyggelagets omsetning i 2022



Medlemsfordeler

Forkjøpsretten ved kjøp av bolig i tilknyttede borettslag vurderes som den største medlemsfordelen. Av 633 eierskifter i 2022 i tilknyttede borettslagsboliger ble forkjøpsretten benyttet i 95 omsetninger, det er 15,0 % av eierskiftene. I 2021 ble forkjøpsretten benyttet ved 119 av 685 omsetninger, tilsvarende 17,4 %. Medlemmer ble i 2022 tilbudt forkjøpsrett til 208 boenheter i 4 nyboligprosjekter der Kanalbyens prosjekt «De 3 søstre», med sine 106 boenheter var det største. I 2021 hadde medlemmer mulighet til forkjøpsrett på 40 boenheter i nye boligprosjekter, tilsvarende antall for 2020 var 98 boenheter.

Sørlandet Boligbyggelag 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 kjøp av byggevarer, møbler, interiør, hvitevarer, tannlegetjenester og forsikring som fremforhandles av selskapet BBL Pivotal. I 2022 ble det registrert en omsetning til våre medlemmer på kr 32,4 mill., tilsvarende omsetning for 2021 var på kr 35,6 mill.

Informasjon

Medlemsbladet er viktig for å holde kontakten med medlemmene. Bladet gir nyttig informasjon om boligbyggelagetets virksomhet, om aktiviteter i borettslagene og om aktuelle problemstillinger knyttet til drift av borettslag og boligselskaper. Det kom også i 2022 ut med fire nummer. Lesere gir tilbakemelding om at reportasjer fra aktiviteter i borettslag og sameier er interessant lesning.

Boligbyggelagetets 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. Sørlandet Boligbyggelag har også sin app hvor medlemmer kan finne informasjon om boliger med forkjøpsrett og alle medlemsfordeler. I tillegg er vi synlige på sosiale medier.

Prosjekter - Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS er et heleid datterselskap av Sørlandet Boligbyggelag og har som formål å bygge og utvikle eiendommer, samt delta i eiendomsselskaper. Per 31.12.22 var utviklingsselskapet involvert i følgende prosjekter:

- *Justviklia*: Prosjekt i egen regi med totalt 36 boenheter. Samtlige enheter er solgt, 26 av disse er innflyttet mens de 10 siste leilighetene blir klare for innflytting sommeren 2023.
- *Tinnheia Utvikling AS*: Eierpost i felles utviklingsselskap. Leilighetsprosjekt på Tinnheia.
- *Tingsaker Torv 1 AS*: Medeier i utviklingsselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Lillesand.
- *Broveien 2 AS*: Medeier i utviklingsselskap. Fremtidig leilighetsprosjekt i Vågsbygd

Omsetning av boliger

Sørmeglere Holding AS er eid 90,1 % av Sparebanken Sør og 9,9 % av Sørlandet Boligbyggelag. Sørmeglere er den største eiendomsmeglere på Agder med markedsandel rundt 30 %. Sørmeglere gir medlemmene i boligbyggelaget gunstige tilbud ved salg av sin bolig. Eierskapet i meglerselskapet gir en god mulighet til å profilere boligbyggelagetets kompetanse til å forvalte 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 Sørlandet Boligbyggelag.

NBBL og BBL Datakompetanse AS

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en uavhengig interesseorganisasjon for rundt 40 boligbyggelag. Det har som formål å arbeide for deres felles interesser og påvirke myndighetene til å føre en aktiv og bærekraftig boligpolitikk. NBBL organiserer også kurs for ansatte og har en advokatstab som er til stor nytte for boligbyggelag uten egne advokater. BBL Digital AS markedsføres under navnet BBL Pivotal. Selskapet eies av en rekke boligbyggelag. Eierandelen til Sørlandet Boligbyggelag er 2,55 %. Selskapet er boligbyggelagene felles leverandør av IT-tjenester, medlemsfordeler og forsikringsavtaler.

Kurstilbud til tillitsvalgte

Det legges vekt på opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper som Sørlandet Boligbyggelag er forretningsfører for. Etter to rolige Corona-år, ble kursaktiviteten tatt opp igjen høsten 2022 med flere godt besøkte kurskvelder om bruk av styreportalen. Dette følges opp med kurs på flere områder i 2023.

Sikringsordningen

Samtlige borettslag tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag er kollektivt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Medlemskapet sikrer borettslagene økonomi ved at selv om enkelte andelseiere ikke skulle make å betjene sin andel av borettslagets felleskostnader, vil sikringsordningen dekke tapet.

Miljøpris og Miljøfond

Boligbyggelaget var tidlig ute med å etablere en Miljøpris og senere et Miljøfond. Prisen har vært til inspirasjon i snart tjue år. Mange har nytt godt av midler fra Miljøfondet til eksempelvis oppgradering av uteareal, møteplasser, sykkelparkeringsplasser, opprustning av fellesrom, energisparetiltak og avfallshåndteringstiltak. Det har gjennom mange år blitt avsatt 10 % av overskuddet til miljøfondet. Siden opprettelsen av Miljøfondet er det bevilget ca. kr 9,5 millioner 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 2022 ble det bevilget kr 560 000 fordelt på 26 prosjekter. Miljøprisen 2022 gikk til Stjernebo Borettslag, som etter omfattende fornyelse har redusert sitt strømforbruk med 60 %.

Organisasjon, arbeidsmiljø og likestilling

Sørlandet Boligbyggelag hadde ved årsskiftet 30 ansatte hvorav 8 i deltidsstilling, hvilket utgjør 27,4 årsverk. Av selskapets 30 ansatte er 12 kvinner og 18 menn. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass med full likestilling, uten forskjellsbehandling mellom kjønn. Arbeidsmiljøet i Sørlandet Boligbyggelag ansees som godt, og virksomheten forurenses ikke det ytre miljøet. Sørlandet Boligbyggelag er en IA-bedrift. Målet er et sykefravær på under 3 %. Sykefraværet i 2022 var på 3,8 % hvorav 2,2 % var korttidsfravær og 1,6 % var langtidssykemeldinger. Sykefraværet i 2021 var på 5,9 % hvorav 1,6 % var korttidsfravær.

Styret har 7 medlemmer, herav 3 kvinner og 4 menn. Styret er seg bevisst de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling og mangfold.

Årsresultat og disponeringer

Årets regnskapsresultat viser et overskudd før skatt på kr 1 735 994. Årsoverskudd etter skatt utgjør kr 12 236. Styret foreslår at årsoverskuddet på kr 12 236 overføres til annen egenkapital.

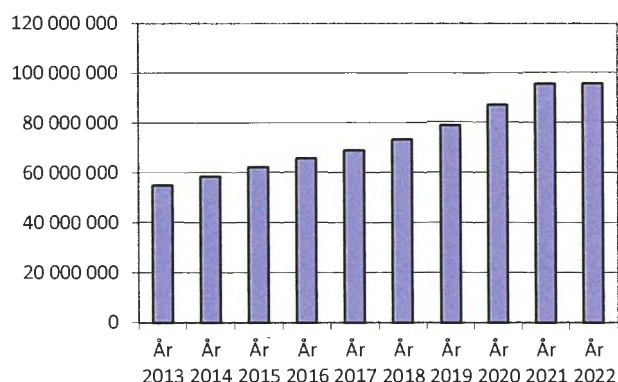
Driftsresultatet i 2022 var kr 5 933 591 mot et resultat på kr 10 968 710 i 2021.

Resultat av finansposter er negativt med kr 4 197 597 i 2022 mot kr 141 320 i 2021. Årsak til underskudd på finansposter i 2022 er en nedskrivning av aksjene i Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS med kr 7 521 814. Styret i Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS har besluttet å nedskrive prosjektbeholdningen i Justviklia med kr 3 850 000. Nedskrivningen skyldes uforutsette utviklingskostnader på det som har vist seg å være en krevende utbyggingstomt. Det er også foretatt en nedskrivning av vår aksjepost i Broveien 2 AS på kr 4 000 000. Broveien 2 AS er et selskap tilknyttet SBBL Utvikling AS. Styret i Broveien 2 AS har besluttet å nedskrive deler av prosjektbeholdningen og styret i SBBL Utvikling AS har på bakgrunn av dette vurdert det som nødvendig å foreta en nedskrivning av verdi på aksjene. Også i Broveien 2 AS har man møtt på utfordringer og et tidligere planlagt prosjekt fikk ikke tilstrekkelig forhåndssalg til å kunne starte bygging. En prosess for å utvikle et nytt konsept som er bedre tilpasset etterspørselen i markedet er igangsatt.

Med bakgrunn i de senere års resultater er det bygget opp et godt økonomisk fundament for den videre drift i Sørlandet Boligbyggelag. Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekt medfører risiko og dermed et behov for solid egenkapital. Egenkapitalen pr 31.12.22. utgjør kr 95 557 153 inkludert kr 2 707 100 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 mål om å sikre våre medlemmer tilgang på attraktive boliger. Boligutvikling er tenkt gjennomført i datterselskapet Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS. På denne bakgrunn er det foretatt en finansiell styrking av Utviklingsselskapet ved at Boligbyggelaget har overført kapital slik at Utviklingsselskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25,0 mill.

Egenkapital pr 31.12



Etter styrets oppfatning gir framlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde av boligbyggelagets resultat for 2022 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 nytt styre og ny daglig leder er det i 2022 brukt mye tid på strategiutvikling og planlegging. Vi har tydelige ambisjoner om videre vekst og utvikling, både når det gjelder medlemsutvikling, boligforvaltning og boligutvikling. Styret ønsker videre medlemsvekst i årene fremover. Som boligforvalter er boligbyggelagets ambisjon å være regionens anbefalte og største leverandør av forvaltnings-tjenester for boligselskaper. Det er gjort avtaler med en rekke nye boligselskaper i 2022 og veksten skal fortsette i 2023. Når det gjelder boligutvikling, vil vi i strategiperioden hovedsakelig sikre medlemmene nye tilgjengelige boliger gjennom eierposisjoner i flere attraktive utviklingsprosjekter.

Lansering av merkenavnet SØBO og økt satsing på kommunikasjon skal bidra til økt synlighet. 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 Sørlandet Boligbyggelag å være en attraktiv arbeidsgiver og å sikre seg medarbeidere med god og riktig kompetanse til nytte for kundene og medlemmene.

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

Kristiansand 17.04.2023



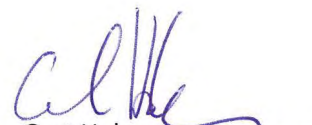
Anne Wenche Emblem
styreleder



Mardon Drangsholt
styremedlem



Tom Henriksveen
styremedlem



Gert Holgersen
styremedlem



Vidar Lynnæs
styremedlem



Ingrid Næser
styremedlem



Kristin Rønning
styremedlem



Kristian Råmunddal
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		37 222 537	36 353 679
Organisasjonsmessig inntekter		3 500 308	3 380 600
Sum driftsinntekter		<u>40 722 845</u>	<u>39 734 279</u>
Varekostnad		1 147 222	1 111 122
Lønnskostnader	1, 2	24 363 235	19 839 692
Avskrivning på driftsmidler	3	833 710	858 083
Annen driftskostnad	1	8 445 087	6 956 672
Sum driftskostnader		<u>34 789 254</u>	<u>28 765 569</u>
Driftsresultat		<u>5 933 591</u>	<u>10 968 710</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	149 354	620 000
Annen renteinntekt		516 545	124 418
Annen finansinntekt	5, 6	2 659 631	7 441 548
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	5	-7 521 814	-8 044 086
Annen rentekostnad		-1 313	-560
Resultat av finansposter		<u>-4 197 597</u>	<u>141 320</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 735 994</u>	<u>11 110 029</u>
Skattekostnad på resultat	7	1 723 758	2 744 125
Årsoverskudd	8	<u>12 236</u>	<u>8 365 904</u>
Overføringer			
Avsatt til miljøfond	8	0	836 000
Overføring fra miljøfond	8	-560 000	-450 000
Bevilget utdelt fra miljøfond	8	560 000	450 000
Overført til annen egenkapital	8	12 236	7 529 904
Sum overføringer		<u>-12 236</u>	<u>-8 365 904</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag


Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	0	25 000
Utsatt skattefordel	7	214 843	428 806
Sum immaterielle eiendeler		<u>214 843</u>	<u>453 806</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 991 000	16 362 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 018 000	2 116 000
Sum varige driftsmidler		<u>18 009 000</u>	<u>18 478 000</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	25 000 000	25 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	2 607 911	2 607 911
Obligasjoner og andre fordringer	9	2 203 750	2 508 750
Sum finansielle anleggsmidler		<u>29 811 661</u>	<u>30 116 661</u>
Sum anleggsmidler		<u>48 035 504</u>	<u>49 048 467</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 636 286	1 985 127
Fordringer på borettslag		658 989	454 684
Kortsiktige konsernfordringer	4	7 367 451	33 000 168
Andre kortsiktige fordringer		2 167 941	1 839 268
Sum fordringer		<u>11 830 668</u>	<u>37 279 246</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	54 816 432	49 686 193
Sum omløpsmidler		<u>66 647 100</u>	<u>86 965 439</u>
Sum eiendeler		<u>114 682 604</u>	<u>136 013 907</u>

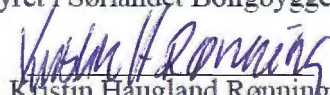
Balanse

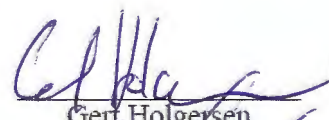
Sørlandet Boligbyggelag

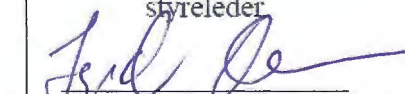
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8, 11	8 390 400	7 865 300
Sum innskutt egenkapital		<u>8 390 400</u>	<u>7 865 300</u>
Opptjent egenkapital			
Miljøfond	8	2 707 100	3 105 100
Annen egenkapital	8	84 459 653	84 447 417
Sum opptjent egenkapital		<u>87 166 753</u>	<u>87 552 517</u>
Sum egenkapital		<u>95 557 153</u>	<u>95 417 817</u>
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	1 000 000	1 950 000
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 000 000</u>	<u>1 950 000</u>
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 130 903	1 872 424
Betalbar skatt	7	1 252 384	1 164 502
Skyldige offentlige avgifter		2 332 082	2 196 974
Miljøfond	8	661 000	663 000
Kortsiktig konserngjeld	4	7 779 225	28 675 281
Annen kortsiktig gjeld		3 969 857	4 073 908
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 125 452</u>	<u>38 646 089</u>
Sum gjeld		<u>19 125 451</u>	<u>40 596 089</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>114 682 604</u>	<u>136 013 907</u>

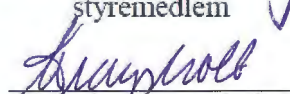
Kristiansand, 17.04.2023
Styret i Sørlandet Boligbyggelag

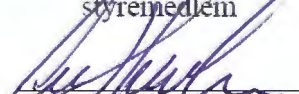

Anne Wenche Emblem
styreleder

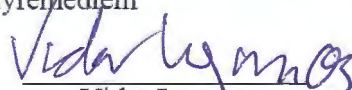

Kristin Håugland Rønning
styremedlem

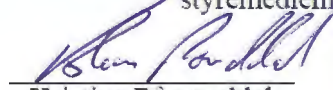

Gert Holgersen
styremedlem


Ingrid Margrethe Wiksen Næser
styremedlem


Mardon Drangsholt
styremedlem


Tom Ivar Hellviksveen
styremedlem


Vidar Lynnes
styremedlem


Kristian Råmunddal
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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.

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Posten lønnskostnader er slått sammen av:	2022	2021
Lønninger	17 813 785	15 252 937
Arbeidsgiveravgift	2 949 998	2 580 512
Pensjonskostnader	2 057 374	981 099
Andre lønnsrelaterte ytelser	1 542 078	1 025 145
Sum	24 363 235	19 839 692

Syssestatte årsverk:	27,4	23,2
----------------------	------	------

Kostnadsført godtgjørelse til boligbyggelagets valgte revisor

Lovpålagt revisjon	163 127	143 752
Andre attestasjonstjenester	0	7 957
Skatterådgivning	0	0
Annen bistand	163 252	30 915
Sum	326 379	182 624

Rådgivning fra samarbeidende advokatkontor	2 750	0
--	-------	---

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.

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

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt og eiendom	Andre rettigheter	Biler	Driftsløsøre og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.21	17 541 000	25 000	449 356	3 742 788	21 758 144
Tilgang	0	0	0	339 710	339 710
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.22	17 541 000	25 000	449 356	4 082 498	22 097 854
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 573 000	25 000	369 356	2 121 498	4 088 854
Bokført verdi pr. 31.12.2022	15 968 000	0	80 000	1 961 000	18 009 000
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	394 000	25 000	49 000	365 710	833 710
Lineær avskrivningsplan	15 år - 50 år	-	5 år	3-10 år	
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	394 000	25 000	49 000	365 710	833 710
Lineær avskrivningsplan	15 år - 50 år	-	5 år	3-10 år	

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	0	0	7 367 451	33 000 168
SUM	0	0	7 367 451	33 000 168

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	0	0	7 779 225	28 675 281
SUM	0	0	7 779 225	28 675 281

Den konserninterne fordringen forrentes årlig.

Den konserninterne gjelden er skyldig konsernbidrag.

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
Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS	Kristiansand	100 %	25 000 000	-7 521 813	25 000 000
Balanseført verdi 31.12.2022					25 000 000

Sørlandet Boligbyggelag har avgitt konsernbidrag til Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS med kr 912 637 e/skatt og kr 6 609 177 uten skatteeffekt. Avgitt konsernbidrag er ført mot kostpris på aksjene.

Kostpris på aksjene er nedskrevet med kr 7 521 814 i 2022, står presentert under verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler.

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

Note 6 Investeringer i aksjer

Datterselskap	Anskaffelses- kostnad	Antall aksjer	Eierandel år (100 %)	Mottatt Utbytte i år
BBL Datakompetanse AS	1 510 722	122 047	2,55 %	38 234
Sørmegleren Holding AS	1 097 189	14 176	9,90 %	2 621 397
Sum	2 607 911			2 659 631

Note 7 Skattekostnad

Beregning av betalbar skatt:	2022	2021
Resultat før skatt	1 735 994	11 110 029
Permanente forskjeller	4 942 908	664 384
Endring i midlertidige forskjeller	-972 561	-1 405 852
Avgitt konsernbidrag	-1 170 048	-5 774 257
Grunnlag betalbar skatt	4 536 293	4 594 305

Årets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	1 252 383	1 164 501
For mye avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring utsatt skattefordel med 22 %	213 963	309 287
Skatt på konsernbidrag	257 411	1 270 337
Netto skattekostnad	1 723 758	2 744 125

Betalbar skatt i balansen består av:	2022	2021
Inntektsskatt i skattekostnaden	1 255 395	2 281 083
Formuesskatt i skattekostnaden	254 399	153 755
22 % av avgitt konsernbidrag	-257 411	-1 270 337
Betalbar skatt i balansen	1 252 384	1 164 502

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

	2022	2021	Endring
Vænge driftsmidler	241 159	206 777	-34 382
Fordringer	-80 000	-80 000	0
Gevinst - og tapskonto	47 285	59 104	11 819
Avsetninger mv	-185 000	-185 000	0
Pensjonspremie/-forpliktelse	-1 000 000	-1 950 000	-950 000
Sum	-976 556	-1 949 119	-972 563
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-976 556	-1 949 119	-972 563
Utsatt skattefordel (22 %)	-214 843	-428 806	-213 963

Note 8 Egenkapital

	Andels- kapital	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.21	7 865 300	3 105 100	84 447 417	95 417 817
Endring tidligere år	0	0	0	0
Endring nye / utmeldte medlemmer	525 100	0	0	525 100
Bevilget utdelt fra miljøfond	0	-560 000	0	-560 000
Tilbakeføring av bevilgninger der tiltak ikke er gjennomført	0	162 000	0	162 000
Årets resultat	0	0	12 236	12 236
Egenkapital pr. 31.12.22	8 390 400	2 707 100	84 459 653	95 557 153

Pr 31.12.2022 er det bevilget miljøfondutbetaling med kr 661 000 som ikke er utbetalt. Dette gjelder for årene 2020-2022, og står presentert som gjeld i boligbyggelagets balanse. Bevilgninger tidligere enn 2020 der tiltak ikke er gjennomført er tilbakeført til miljøfond.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	1 898 750	2 203 750
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Boligbyggelaget har ingen langsiktig gjeld.

Note 10 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	939 949	706 694

Note 11 Andelskapital**Oversikt over andelskapitalen 31.12.2022**

Andel	Antall andeler	Andelskapital
Andeler a` kr. 100	1 824	182 400
Andeler a` kr. 500	16 416	8 208 000
Sum	18 240	8 390 400

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 2022, 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 rettvisende bilde av boligbyggelagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 boligbyggelaget 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 rettvisende 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 boligbyggelagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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, 17. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

Sak 2: Årsberetning og regnskap 2022

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsberetning for 2022 godkjennes.

Årsregnskapet med tilhørende noter som viser et positivt årsresultat på kr. 12 236,- etter skatt fastsettes som årsregnskap for Sørlandet Boligbyggelag for 2022.

Årsoverskuddet på kr. 12 236,- overføres til annen egenkapital. Det overføres ikke midler til Miljøfondet fra årets overskudd.

Sak 3: Fastsettelse av godtgjørelse til revisor

Styrets forslag til vedtak:

Revisor honoreres etter regning.

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for tillitsvalgte:

Verv:	Årlig godtgjørelse:	Fjoråret:	Godtgjørelse pr. møte:
Styreleder	kr. 130 000	kr. 110 000	kr. 2 000 (kr. 2 000)
Styremedlemmer	kr. 45 000	kr. 25 000	kr. 2 000 (kr. 2 000)
Andre utvalg - leder			kr. 2 000 (kr. 2 000)
Andre utvalg - medlemmer			kr. 1 250 (kr. 1 250)
<i>Valgkomité:</i>			
Leder valgkomité	kr. 10 000	kr. 6 200	
Medlem valgkomité	kr. 6 000	kr. 4 000	

Styremedlemmer inngår i deler av selskapets personalforsikring. Medlemmer av styret som deltar på møter sammen med administrasjonen i kraft av sitt verv som styremedlem, honoreres med en godtgjørelse lik møtegodtgjørelse til styremøter. Godtgjøring kan, etter vurdering fra administrasjonen, avvike fra vanlig møtegodtgjørelse hensyntatt lengden på møtet/arrangementet og behovet for deltakelse.

Styrets forslag til vedtak:

Honorar til tillitsvalgte fastsettes i samsvar med innstilling fra valgkomiteen.

Sak 5: Medlemskontingent for 2024

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til medlemskontingent for 2024 er kr. 250,-

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder	Anne Wenche Emblem	Ikke på valg
Styremedlem	Mardon Drangsholt	Ikke på valg
Styremedlem	Tom Henriksveen	Ikke på valg
Styremedlem	Astrid Jansen	Ny, 2 år
Styremedlem	Kristin H. Rønning	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Jan Hestås	Ny, 2 år
I tillegg oppnevner de ansatte en styrerepresentant		

Varamedlemmer:

Vidar Lynnæs	Velges for 1 år
Joel Allan Pantin	Velges for 1 år
Cecilie Milde	Velges for 1 år

I tillegg oppnevner de ansatte en vararepresentant

Valgkomite:	Leif Otto Torjussen	Ny for 1 år
	Inger Marie Stenvik	Gjenvalg 1 år
	Gro Monsen Høiby	Ny for 1 år
	Vara: Rolf M. Gare	Gjenvalg 1 år

Nye kandidater:

Astrid Jansen

- Jobber som vikar på skole og som forskningsassistent
- Studerer master i spesialpedagogikk
- Utdannet yrkesfaglærer
- Nestleder i Ringveien borettslag

Jan Anker Hestås

- Engasjert i rådgiving og styreverv
- Lang erfaring, bl.a. som konsernsjef/adm.dir. i Kruse Smith og Byggma
- Siviløkonom fra BI

Til opplysning for generalforsamlingen

Sørlandet Boligbyggelag 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.

Årsberetning og regnskap for utviklingselskapet samt konsernregnskapet legges frem til informasjon uten at disse skal vedtas i generalforsamlingen.

Rapport fra styret 2022 – Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Sørlandet Boligbyggelag 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. Forretningskontoret er i Kristiansand kommune. Rapporten fra styret gir en enkel oversikt over aktiviteten i 2022.

Justviklia

De 36 boligene i Justviklia var solgt ved inngangen til 2022. 26 leiligheter er tatt i bruk. De 10 siste leilighetene i byggetrinn 3 er innflyttingsklare sommeren 2023. Beboere som har flyttet inn, 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. Prosjektet ferdigstilles i løpet av høsten 2023.

Tinnheia Utvikling AS

I november 2022 kjøpte Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS 10% av Tinnheia Utvikling AS, som skal utvikle prosjektet Tinnheitoppen med totalt 102 nye leiligheter. Salgsstart for første byggetrinn med 18 leiligheter var 10.01.23. Gjennom dette prosjektet vil SØBO være involvert i utvikling av boliger med flott beliggenhet på Tinnheia i mange år fremover.

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. Nå planlegges et oppdatert prosjekt med 18-20 mindre leiligheter i første byggetrinn. Det er dialog med Lillesand kommune, for å se hvordan prosjektet kan bidra til å løse lokale behov for seniorleiligheter. Videre avklaringer forventes i 2023.

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 er foretatt en nedskrivning av aksjeposten på kr 4 000 000 i 2022.

Bergvann Eiendom AS

Vi eier 20 % i Bergvann Eiendom AS som i 2018 ferdigstilte sameiet Andreas Kjærs Plass. Selskapet er under avvikling, men venter på en siste avklaring om en garantisak. Pr. 31.12.22. har Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS et kausjonsansvar overfor Bergvann Eiendom AS på kr 1 000 000.

Resultat og videre drift

Regnskapet for 2022 viser et underskudd etter skatt på kr 7 521 813. Underskuddet skyldes nedskrivninger i Justviklia og Broveien 2 AS. Selskapet har mottatt et konsernbidrag på kr 7 779 225 fra morselskapet Sørlandet Boligbyggelag, slik at selskapet ved årsskiftet har en egenkapital på kr 25 000 000. Dermed har Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS et godt fundament for videre utviklingsarbeid.

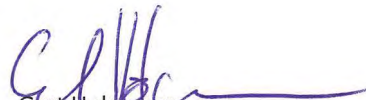
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.


Kristiansand 17.04.23.


Anne Wenche Emblem
styreleder



Mardon Drangsholt
styremedlem


Tom Henriksveen
styremedlem


Gert Holgersen
styremedlem


Vidar Lynnæs
styremedlem


Ingrid Næser
styremedlem


Kristin Rønning
styremedlem


Kristian Råmunddal
adm.dir.

Resultatregnskap

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	28 580 000	43 240 000
Sum driftsinntekter		<u>28 580 000</u>	<u>43 240 000</u>
Prosjektkostnader	1	32 438 447	47 354 552
Lønnskostnad	2	125 000	325 000
Annen driftskostnad	2	294 707	2 266 575
Sum driftskostnader		<u>32 858 153</u>	<u>49 946 126</u>
Driftsresultat		<u>-4 278 153</u>	<u>-6 706 126</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 724	16 201
Annen finansinntekt		0	153 530
Verdiregulering av andre finansielle anleggsmidler	3	-4 000 000	-500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-149 354	-620 000
Annen rentekostnad		-147 362	-129 862
Resultat av finansposter		<u>-4 236 992</u>	<u>-1 080 131</u>
Resultat før skattekostnad		-8 515 145	-7 786 257
Skattekostnad på resultat	5	-993 332	-1 600 337
Resultat		<u>-7 521 813</u>	<u>-6 185 920</u>
Årsresultat	6	<u>-7 521 813</u>	<u>-6 185 920</u>
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital	6	-7 521 813	-6 185 920
Sum overføringer		<u>-7 521 813</u>	<u>-6 185 920</u>

Balanse

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	1 395 921	660 000
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 395 921</u>	<u>660 000</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	115 000	115 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	3 011 288	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 126 288</u>	<u>1 615 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 522 209</u>	<u>2 275 000</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter	1	17 278 030	19 771 964
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	7 779 225	28 675 281
Andre kortsiktige fordringer	4	1 658 339	3 782 759
Sum fordringer		<u>9 437 564</u>	<u>32 458 040</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 487 422	11 222 094
Sum omløpsmidler		<u>32 203 016</u>	<u>63 452 098</u>
Sum eiendeler		<u>36 725 225</u>	<u>65 727 098</u>

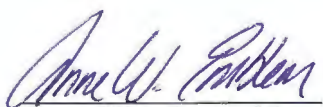
Balanse

Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital	6	23 500 000	23 500 000
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	7 367 451	33 000 168
Leverandørgjeld		3 335 986	5 939 430
Annen kortsiktig gjeld		1 021 788	1 787 500
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 725 225</u>	<u>40 727 098</u>
Sum gjeld		<u>11 725 225</u>	<u>40 727 098</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>36 725 225</u>	<u>65 727 098</u>

Kristiansand, 17.04.2023

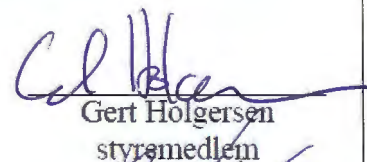
Styret i Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS



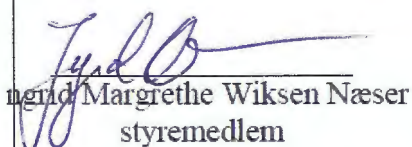
Anne Wenche Emblem
styreleder



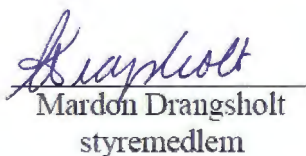
Kristin Haugland Rønning
styremedlem



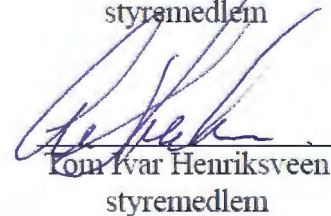
Gert Holgersen
styremedlem



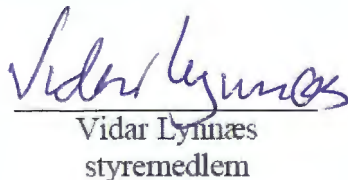
Margrethe Wiksen Næser
styremedlem



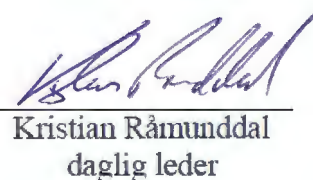
Mardon Drangsholt
styremedlem



Tom Ivar Henriksveen
styremedlem



Vidar Lymnæs
styremedlem



Kristian Råmunddal
daglig leder

Konsernregnskap – Sørlandet Boligbyggelag 2022

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		RESULTATREGNSKAP	Konsern	
2021	2022		2022	2021
36 353 679	37 222 537	Salgsinntekt	64 981 567	78 968 929
<u>3 380 600</u>	<u>3 500 308</u>	Organisasjonsmessig inntekter	<u>3 500 308</u>	<u>3 380 600</u>
39 734 279	40 722 845	Sum driftsinntekt	68 481 875	82 349 529
0	0	Prosjektkostnader	31 617 477	46 729 802
1 111 122	1 147 222	Varekostnad	1 147 222	1 111 122
19 839 692	24 363 235	Lønnskostnad	24 488 235	20 164 692
858 083	833 710	Avskrivning	833 710	858 083
0	0	Nedskrivning	0	0
<u>6 956 672</u>	<u>8 445 087</u>	Annen driftskostnad	<u>8 739 794</u>	<u>9 223 247</u>
28 765 569	34 789 254	Sum driftskostnad	66 826 438	78 086 946
10 968 710	5 933 591	Driftsresultat	1 655 437	4 262 583
124 418	516 545	Annen renteinntekt	576 269	140 619
7 441 548	2 659 631	Annen finansinntekt	2 659 631	7 595 078
620 000	149 354	Renteinntekt konsern	0	0
-8 044 086	-7 521 814	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-4 000 000	-500 000
<u>-560</u>	<u>-1 313</u>	Annen rentekostnad	<u>-148 675</u>	<u>-130 422</u>
141 320	-4 197 597	Netto finansposter	-912 775	7 105 275
11 110 030	1 735 994	Ordinært resultat før skattekostnad	742 662	11 367 858
<u>-2 744 125</u>	<u>-1 723 758</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>-730 426</u>	<u>-1 143 788</u>
8 365 905	12 236	Ordinært resultat	12 236	10 224 070
8 365 905	12 236	Årsresultat	12 236	10 224 070
		Herav majoritetens resultatandel	12 236	10 224 070
		Herav minoritetens resultatandel	0	0
		Sum årsresultat	<u>12 236</u>	<u>10 224 070</u>

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12	Konsern	
2021	2022	EIENDELER	2022	2021
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
0	0	Konsesjoner og utviklingskostnader	0	0
428 806	214 843	Utsatt skattefordel	1 610 764	1 088 806
25 000	0	Goodwill	0	25 000
453 806	214 843	Sum immaterielle eiendeler	1 610 764	1 113 806
		Varige driftsmidler		
16 362 000	15 991 000	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15 991 000	16 362 000
2 116 000	2 018 000	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	2 018 000	2 116 000
18 478 000	18 009 000	Sum varige driftsmidler	18 009 000	18 478 000
		Finansielle anleggsmidler		
25 000 000	25 000 000	Investeringer i datterselskap	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	115 000	115 000
2 607 911	2 607 911	Investeringer i aksjer og andeler	5 619 199	4 107 911
2 508 750	2 203 750	Obligasjoner og andre fordringer	2 203 750	2 508 750
30 116 661	29 811 661	Sum finansielle anleggsmidler	7 937 949	6 731 661
49 048 467	48 035 504	Sum anleggsmidler	27 557 713	26 323 467
		Omløpsmidler		
0	0	Prosjekter	17 278 030	19 771 964
		Fordringer		
1 985 127	1 636 286	Kundefordringer	1 636 286	1 985 127
2 293 952	2 826 930	Andre fordringer	4 485 269	6 076 711
33 000 168	7 367 451	Fordring konsern	0	0
37 279 247	11 830 667	Sum fordringer	6 121 555	8 061 838
49 686 193	54 816 432	Bankinnskudd, kontanter o.l.	60 303 854	60 908 287
86 965 440	66 647 099	Sum omløpsmidler	83 703 439	88 742 089
136 013 907	114 682 603	Sum eiendeler	111 261 151	115 065 555

Sørlandet Boligbyggelag

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
<u>7 865 300</u>	<u>8 390 400</u>	Andelskapital		<u>8 390 400</u>	<u>7 865 300</u>
<u>7 865 300</u>	<u>8 390 400</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>8 390 400</u>	<u>7 865 300</u>
		Opptjent egenkapital			
		Miljøfond			
3 105 100	2 707 100	Annen egenkapital		2 707 100	3 105 100
<u>84 447 417</u>	<u>84 459 653</u>			<u>84 459 653</u>	<u>84 447 417</u>
<u>87 552 517</u>	<u>87 166 753</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>87 166 753</u>	<u>87 552 517</u>
<u>95 417 817</u>	<u>95 557 153</u>	Sum egenkapital		<u>95 557 153</u>	<u>95 417 817</u>
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
<u>1 950 000</u>	<u>1 000 000</u>	Pensjonsforpliktelser		<u>1 000 000</u>	<u>1 950 000</u>
<u>1 950 000</u>	<u>1 000 000</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>1 000 000</u>	<u>1 950 000</u>
		Kortsiktig gjeld			
		Miljøfond			
663 000	661 000	Leverandørgjeld		661 000	663 000
1 872 424	2 130 903	Betalbar skatt		5 466 889	7 811 854
1 164 502	1 252 384	Skyldig offentlige avgifter		1 252 384	1 164 502
2 616 574	2 332 082	Konserngjeld		2 332 082	2 616 574
28 675 281	7 779 225	Annen kortsiktig gjeld		0	0
<u>3 654 309</u>	<u>3 969 857</u>			<u>4 991 645</u>	<u>5 441 809</u>
<u>38 646 090</u>	<u>18 125 451</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>14 704 000</u>	<u>17 697 739</u>
<u>40 596 090</u>	<u>19 125 451</u>	Sum gjeld		<u>15 704 000</u>	<u>19 647 739</u>
<u>136 013 907</u>	<u>114 682 603</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>111 261 151</u>	<u>115 065 555</u>



SØBO
Rådhusgata 14 b,
4611 Kristiansand

Tlf: 38 07 90 70
søbo.no