



**ÅRSMELDING
OG REGNSKAP
2010**



STAVANGER
BOLIGBYGGELAG

ET VERDIFULLT MEDLEMSKAP

Stavanger Boligbyggelag (SBBL) er en medlemsorganisasjon i sterk vekst. Vår viktigste oppgave er å utvikle og bygge boliger for medlemmene våre. Etter at boligene er solgt, sørger vi for godt vedlikehold og økonomisk kompetanseoverføring til borettslagene. Våre kunder skal være trygge på at boligen de kjøper blir ivaretatt, og drevet på en god måte.

Våre medlemmer har en rekke fordeler, men den største forskjellen mellom oss og andre boligaktører er at vi følger våre boliger og beboere gjennom hele livsløpet.

Forkjøpsretten kan overføres

Den viktigste medlemsfordelen i boligbyggelaget er uten tvil forkjøpsretten. Den gjelder både ved kjøp av ny og brukt bolig, og kan også overføres til andre i familien. Forkjøpsretten virker slik at den som har lengst medlemsansiennitet har det beste utgangspunktet når borettslagsboliger legges ut for salg.



Medlemsansiennitet kan fritt overføres til nærmeste familie.

Inngangsbillett til boligmarkedet

Borettslagsformen er for mange en inngangsbillett til egen bolig. Nye borettslagsboliger er hovedsakelig finansiert gjennom fellesgjeld. Dermed trenger boligkjøper kun å finansiere en mindre del av byggekostnadene. For mange unge er det en god anledning til å komme inn på boligmarkedet.

Kan brukes i alle storbyer

I løpet av et liv flytter vi på oss opptil flere ganger, og et sprengt leiemarked i storbyene har ført til at mange velger å kjøpe bolig i studietiden. En stor fordel for våre medlemmer er derfor samarbeidet gjennom Storbybolig som gir medlemmer rett til å benytte ansienniteten ved kjøp av bolig i Oslo-regionen, Bergen, Tromsø og Trondheim. Storby-samarbeidet omfatter også medlemsfordelene i de respektive byene.

Utvikler mennesker gjennom kompetanseheving

SBBL har en stab med dyktige medarbeidere som bistår medlemmene og borettslagene gjennom forvaltning og teknisk bistand. SBBL har tatt mål av seg å ha markedets beste kompetanse innenfor disse områdene, samt å være en attraktiv arbeidsplass. Dette gjør vi gjennom faglig utvikling, kompetanseoverføring og godt samarbeid.

Boliger med livsløp

Vi stiller strenge krav til kvaliteten på våre boliger. Arkitektur og materialvalg er noe vi legger stor vekt på for å kunne utvikle spennende, moderne og miljøvennlige boliger, som vi kan være stolte av også i fremtiden. Vi bygger for hele livsløpet.

"Den viktigste medlemsfordelen i Stavanger Boligbyggelag er forkjøpsretten ved kjøp av ny eller brukt bolig."



ÅRSBERETNING 2010

Stavanger Boligbyggelag (SBBL) er et medlemseid andelslag. Vårt formål er å skaffe medlemmene boliger, forvalte boligene, tilby boligtilknyttede tjenester og drive annen virksomhet til beste for medlemmene.

Virksomheten drives innenfor hele Stavanger-regionen og byggevirksomheten omfatter for tiden kommunene Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes. I tillegg har vi forvaltningsoppdrag også i Hjelmeland, Gjesdal, Strand, Sirdal, Time og Odda kommuner. Stavanger-regionen utgjør nå et felles arbeids- og boligmarked. Med nær 32.000 medlemmer er vi blant de største medlemsorganisasjonene på Sør-Vestlandet. Vi er over tid blitt en av regionens ledende boligbyggere og den klart største boligforvalteren.

SBBL er organisert ved at deler av virksomheten er utskilt i egne datterselskaper. Datterselskaper som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet er:

- BBL Bygg AS
- Real Prosjektutvikling AS
- Tastatomter AS
- SBBLs Bo- og Eiendomsservice AS

I tillegg omfatter virksomheten tre felleskontrollerte selskaper.

Driftsorganisasjonen består av ulike virksomhetsområder og utgjør for tiden:

- Nybygg
- Forvaltning – administrativ og økonomisk rådgivning
- Tekniske tjenester
- Medlemstjenester
- Bo- og Eiendomsservice

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter og styrets beretning et riktig bilde av driften og stillingen i konsernet ved årsskiftet. Etter regnskapsårets avslutning har det ikke inntruffet forhold som er av betydning ved bedømmelsen av virksomheten utover det som er redegjort for i årsberetningen.



Bak fra venstre: Terje Eidsmo, Helga Skjeie, Paul Aakre (styreleder), Hege Mathiesen, Paul Boxill. Foran: Tor Øyvinn Fiskå (ansattes repr.), Berit Aasland, Eivind Enoksen (kommunens oppnevnte), Inger Amdal. Ikke tilstede da foto ble tatt: Ragnhild Auglænd (ansattes repr.)

Styret

Paul Aakre (styreleder), Berit Aasland, Inger Amdal, Helga Skjeie, Terje Eidsmo, Eivind Enoksen (kommunens oppnevnte) og Ragnhild Auglænd (ansattes repr.)
Varamedlem Hege Mathiesen, Tor Øyvinn Fiskå (ansattes repr.)

Administrerende direktør

Paul A. Boxill

Revisor

Ernst & Young AS
v/statsaut. revisor
Tommy Lothe

VIRKSOMHET

Nybygg

Utvikling, salg og oppføring av nye boliger er lagt til SBBLs datterselskap Real Prosjektutvikling AS. Real selger de ferdige boligene til fast pris. All risiko ved tomtekjøp, utvikling, salg og gjennomføring ligger i Real, men med avgrensede garantier fra SBBL. Risiko søkes også redusert ved at det tegnes fulltegningsforsikring for prosjektene gjennom NBBL Fulltegningsforsikring AS.

Ferdigstilte boliger Vi har i 2010 ikke ferdigstilt noen boliger.

Boliger under bygging	Vistestraen Borettslag, Randaberg Myklaberget Panorama Borettslag, Sola Myklabergettoppen Borettslag, Sola Myklaberget, Sola Goastemmen Borettslag, Randaberg Austråthagen Borettslag, Sandnes Austrått Hageby, Sandnes	71 blokkleiligheter 26 terrasseblokkleiligheter 45 blokkleiligheter 16 rekkehus 20 leiligheter 24 leiligheter 25 eneboliger og rekkehus
------------------------------	---	---

Boliger under planlegging

Det er full aktivitet i boligbyggingen og underskudd på nye boliger i markedet. Etterspørselen etter nye boliger vil vedvare grunnet for lite tilgang i markedet. Boligmarkedet har gjennom 2010 vært bra med økt etterspørsel og med prisnivåer som vi mener reflekterer markedet. Det er gode rammevilkår for kjøperne med god tilgang på lån og med oversiktlige vilkår. Alle våre prosjekter under bygging oppnådde tilfredsstillende salg.

For våre prosjekter er det avgjørende at vi lykkes med valg av type bebyggelse, utbyggingsområder og pris- og kvalitetsnivå for å treffe våre ulike målgrupper. Vår portefølje av prosjekter under planlegging er:

Område	Antall boliger	Boligtype	Planlagt bygging
Myklaberget, Sola	9	Eneboliger	2011 - 2012
Jåtten Øst, Stavanger	50	Blokk / Rekke	2011 - 2013
Tastagården trinn I	36	Rekkehus	2011 - 2012
Tastagården trinn II	40	Rekkehus	2011 - 2013
Hove, Sandnes	50	Rekke	2011 - 2013
Tastarustå, Stavanger	124	Blokk	2012 - 2014
Sum	309		

Vi har nå en tomtebank som sikrer oss god aktivitet i årene fremover. Samtidig må vi ha fokus på å finne frem til nye attraktive tomter til våre medlemmer. Vi legger vekt på å fremføre prosjektene i et tempo og i en rekkefølge som tar hensyn til vår kapasitet, risikoeksponering og markeds-situasjonen.



Hver femte bolig i Stavanger-regionen er bygget av Stavanger Boligbyggelag.

Forvaltning

Forretningsførsel

Forretningsførsel med teknisk/økonomisk/administrativ forvaltning og regnskapsførsel er en viktig del av SBBLs virksomhet og et strategisk satsingsområde for videre vekst.

SBBL forvalter boligsekskapenes økonomi på en trygg måte og har et nært samarbeid med styrene i de enkelte selskapene. Hvert boligsekskap er en egen juridisk enhet med eget styre og med rådighet over egen økonomi og drift.

Den samlede bygnings- og eiendomsmasse som SBBL forvalter, har en brannforsikringssum på ca. kr 19 milliarder. Det er stor etterspørsel etter våre tjenester for teknisk og økonomisk planlegging og oppfølging, både når det gjelder vedlikehold, rehabilitering og ordinær drift. Styrene i boligsekskapene står overfor stadig økte krav og etterspør derfor i større grad våre tjenester for å ha et best mulig beslutningsgrunnlag og effektiv drift.

Ved utgangen av 2010 har vi forretningsførsel for i alt 13.083 boliger i ordinær drift med følgende fordeling:

Antall	Kundegruppe	Antall boliger
138	Tilknyttede borettslag	7.678
138	Andre boligsekskaper	5.405
Til sammen		13.083



Forretningsførsel og forvaltning er en viktig del av SBBLs virksomhet.

Internkontroll/HMS

SBBL er opptatt av sikkerhet og trygge miljøer i boligsekskapene. "Internkontrollforskriften" legger ansvaret for dette på boligsekskapene og krever dokumentasjon av rutiner og oppfølging innenfor helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vi har i samarbeid med Storbybolig utviklet et nytt nettbasert HMS-system – BevarHMS. Dette er spesielt laget for å hjelpe boligsekskapene til å få et godt tilpasset HMS system samt gjøre dette arbeidet effektivt.

Innkrevning av fellesutgifter

Til dekning av boligsekskapenes fellesutgifter ble det i 2010 på vegne av kundene innkrevet ca. kr 587 millioner. Restansen er 1,8 %, som er litt høyere enn året før.

Regnskapsførsel

For den totale virksomhet har SBBL i 2010 stått for en betalingsstrøm på ca. kr 3.450 millioner. Vi har behandlet ca. 480.000 regnskapsbilag mot ca 475.000 året før. På vegne av våre kunder administrerer vi bankinnskudd som ved årsskiftet utgjorde ca. kr 244 millioner og lån som utgjorde ca. kr 3.827 millioner.

Opplæring og styreportal

Vi driver utstrakt opplæring av styrene i boligsekskapene gjennom kurs. Sentrale tema har i 2010 vært vedlikeholdsansvar for boligsekskap og eier, skadeforebygging, opplæring i styrearbeid og styreportal.

Styreportalen er en internettbasert løsning som gjør det enklere for styrene i boligsekskapene å kommunisere internt og med SBBL. Portalen inneholder en løsning for elektronisk godkjenning av faktura til betaling. 220 boligsekskaper er nå tilknyttet styreportalen og vår målsetting er at de resterende knytter seg til i 2011.

Tekniske tjenester

Rehabilitering og vedlikehold

I tråd med generell samfunnsutvikling øker kravene til styrene



SBBL er opptatt av sikkerhet og trygge miljøer.

i boligsekskapene når det gjelder ansvar for planlegging og gjennomføring av rehabiliteringsoppdrag. Dette har medført økt etterspørsel etter bistand fra teknisk avdeling. I 2010 har boligsekskapene gjennomført bygningsmessig vedlikehold og rehabilitering for ca. kr 115 millioner.

Vårt konsept for planlagt periodisk vedlikehold gjør det lettere for boligsekskapene å kunne forutsi vedlikeholdsbehovet og kostnadene i et 10-års perspektiv. Teknisk bistand er et satsingsområde for oss, som en integrert del av vårt forvaltningskonsept.

Koordinering av forsikringsaker

Vi har i 2010 hatt et høyt engasjement innen forsikring på vegne av boligsekskapene. Oppgavene består i å utvikle gode forsikringstilbud i samarbeid med norske boligbyggelag og Storbybolig, samt administrere skadeutbedring og skadeoppgjør for de av våre kunder som har valgt å knytte seg til våre fremforhandlede avtaler. Over 95 % av boligsekskapene har valgt å knytte seg til vårt forsikringstilbud.

Medlemstjenester

Informasjon

Medlemsbladet "Boinform" er i 2010 distribuert til alle våre medlemmer i SBBL hvorav rundt 1.500 medlemmer har valgt å få medlemsbladet over internett. Vi har hatt fire utgivelser i løpet av året. Ved behov for informasjon rettet mot boligsekskapene spesielt, sender vi ut "Nytt fra SBBL" til styrene. I tillegg har vi egne nettsider, www.boligbyggelaget.no, som orienterer om SBBLs virksomhet, og vi er etablert på Facebook.

Medlemmene

Det er nå registrert 31.543 medlemmer i Stavanger Boligbyggelag, en økning i løpet av året på over 1.800.

Vi har i dag rundt 22.000 "ikke boende" medlemmer og det er en prioritert oppgave for SBBL å arbeide aktivt for å dekke behovet for boliger for våre medlemmer.



Medlemmer kan benytte sitt medlemskap i flere storbyer.

Medlemsfordeler

Medlemskap i SBBL byr på en rekke fordeler, der forkjøpsretten er den viktigste. I rundt 30 % av omsetningen i tilknyttede borettslag blir forkjøpsretten benyttet.

Gjennom samarbeidet Storbybolig (Oslo, Bergen, Trondheim, Tromsø og Stavanger) har vi gjennomført felles ansiennitet og forkjøpsrett for våre medlemmer.

Ansiennitetsreglene er nærmere beskrevet i egen brosjyre "Utfyllende regler for medlemskap i Stavanger Boligbyggelag" som er distribuert til samtlige medlemmer, og er også tilgjengelig på våre nettsider www.boligbyggelaget.no.

Vi har gjennom mange år vært aktive i forhold til å fremforhandle gunstige avtaler med våre leverandører. Disse avtalene kommer medlemmer til gode, det være seg innen forsikring, finansiering, telefoni, strøm og diverse varer og tjenester.

Bo- og Eiendomsservice

SBBLs Bo- og Eiendomsservice AS har i 2010 hatt høy aktivitet med god lønnsomhet. Vi har i 2010 ansatt to nye medarbeidere med solid og relevant kompetanse. Vi vil fortsette å bygge opp kapasiteten for å kunne imøtekomme økende etterspørsel etter våre tjenester.

Ved årsskiftet var det 51 boligsekskaper med fast avtale og 12 fast ansatte i selskapet. I 2011 vil det bli fokusert på styrking av kompetansen til alle ansatte, samt videreutvikling av forholdet til teknisk- og forvaltningsavdelingen.

Økonomi og resultat

Regnskapet er gjort opp i henhold til regnskapsloven. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2011 og konsernets planer for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Regnskapet viser et resultat før skatt på kr 13.621.811 for SBBL og for konsernet kr 41.201.497. Konsernets overskudd etter skatt utgjør kr 30.122.071. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital.

Bokført egenkapital i SBBL pr. 31.12.2010 er kr 63.022.323, og for konsernet kr 116.610.977.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Driften er finansiert ved egenkapital og byggelån.

Konsernets egenkapital er på 23 % av totalkapitalen. I forhold til fremtidig kapitalbinding og risikoeksponering vil det fortsatt være nødvendig å styrke egenkapitalen.

Etter styrets oppfatning er det gjort tilstrekkelige avsetninger for påløpte og eventuelle fremtidige forpliktelser.

Styret er meget tilfreds med det økonomiske resultatet og driften for øvrig. Lønnsomhet er avgjørende for å ha en tilfredsstillende egenkapital og dermed styrke til å gå inn i nye og krevende prosjekter til fordel for medlemmene.

Organisasjon

Ordinær generalforsamling ble avholdt 20. mai 2010. Styret har hatt 10 ordinære møter og behandlet 56 saker.

Videre utvikling av organisasjonen med sikte på kundetilfredshet, kvalitet og kompetanse vil fortsatt stå sentralt i arbeidet med å møte morgendagens utfordringer.

Personalforhold og arbeidsmiljø

Gjennomsnittlig antall årsverk var:

	SBBL		Konsern	
	2009	2010	2009	2010
Antall årsverk	42	44	57	58

De ansatte har i henhold til SBBLs vedtekter hatt en representant med vararepresentant i styret. Arbeidsmiljøutvalget (AMU) fortsetter sin virksomhet med tre medlemmer fra arbeidsgiversiden og tre medlemmer fra arbeidstakerne.

Bedriften er tilsluttet Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon (HSH) og har gjennom HSH tariffavtale for boligbyggelag med Fagforbundet.

Det er registrert 0 ulykker og 1 nestenulykke.

Arbeidet for et godt arbeidsmiljø er en kontinuerlig prosess. Arbeidsmiljøkartlegging er foretatt og følges opp med tiltak.

Sykefraværet for SBBL har i 2010 vært 3,7 % og fraværet fordeler seg slik:

1-3 dager	4 dager – 2 uker	Mer enn 2 uker
1,01 %	0,34 %	2,36 %

Bedriften er tilsluttet avtale om Inkluderende Arbeidsliv.

I forbindelse med medarbeidersamtalene mot utgangen av 2010, ble det iverksatt utarbeiding av kompetanseplaner for samtlige ansatte som vil bli gjennomført i 2011.

Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

I SBBL med datterselskaper er det ansatt 31 kvinner (53 %). I ledende stillinger er kvinneandelen nær 40 %. Vår policy tar sikte på likestilling mellom kjønnene og at forskjellsbehandling på grunn av kjønn ikke forekommer.

Stiftelsen Stavanger Boligbyggelags Sikringsfond

Stiftelsen Stavanger Boligbyggelags Sikringsfond ble opprettet i 1994 med en grunnkapital på kr 500.000. Stiftelsens formål er å erstatte eventuelle tap et borettslag måtte få

som følge av en beboers mislighold i forhold til betaling av andel felleskostnader. Alle borettslag tilknyttet SBBL har rett til å bli medlemmer. Medlemskapet er fortsatt gratis, men det betales en innmeldingsavgift. Frittstående borettslag kan etter søknad opptas som medlemmer i fondet i henhold til egne retningslinjer. Fondet har i 2010 ikke hatt utbetalinger. Kapitalen utgjør ved årsskiftet kr 3.853.690.

Det er vedtatt endringer i lov om borettslag med forskrifter om sikring av felleskostnader i borettslag. Dette vil føre til at sikringsfondet må omdannes eller gå inn i annen ordning. Loven om forskrifter trer i kraft 1. januar 2013.



Første "spadestikk" på Tastagården ble foretatt av administrerende direktør Paul A. Boxill.

Samarbeid med andre boligbyggelag

Stavanger Boligbyggelag er tilsluttet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og benytter i noen grad de medlemsfordeler som er fremforhandlet.

Tidligere NBBL Partner AS, som har vært den forretningsmessige delen av NBBL, er nå fisjonert ut av NBBL og kjøpt av boligbyggelagene. Selskapets navn er Boligbyggelagenes Partner AS og skal ytterligere styrke boligbyggelagene forretningsmessig. SBBL er en sentral eier i Boligbyggelagenes Partner AS.

Storbybolig er et samarbeidsprosjekt mellom Tromsø Boligbyggelag, Trondheim og Omegn Boligbyggelag, Vestbo i Bergen, Usbl i Oslo og Stavanger Boligbyggelag. Samarbeidet startet med gjennomgående ansiennitet og forkjøpsrett, men har utviklet seg videre med bedre felles medlemsfordeler og utvikling av felles driftskonsepter. Etter styrets oppfatning har samarbeidet hittil vært fruktbart og lover det beste for fortsatt utvikling.

Miljø

Virksomheten har ikke påvirket det ytre miljø utover det som er normalt for en kontorbedrift. Vi følger opp at alle våre entreprenører overholder forskriftene innen helse, miljø og sikkerhet.

Forholdet til det ytre miljø er i stadig sterkere fokus. SBBL er sertifisert som miljøfyrtårn. Vi oppfordrer alle boligselskapene til å ha en bevisst holdning til miljøspørsmål og til å vurdere miljøsertifisering. Vi har egen kontaktperson for denne type spørsmål. Vi forvalter flere boligselskaper som er sertifisert som miljøfyrtårn, og flere er i prosess.

UTSIKTENE FREMOMER

Våre viktigste fokusområder fremover er tomteakkvisisjon, kompetanse, lønnsom vekst, kundepleie og våre kvalitetstyringssystemer.

Vi har fortløpende ressurser fokusert på nye mulige utbygningsområder for tomteakkvisisjon i hele Stavanger-regionen. Vi har prosjekter i Stavanger, Randaberg, Sandnes og Sola kommuner, og i tillegg har vi en tomtebank som sikrer god aktivitet i de nærmeste årene fremover.

Store investeringer i tomtereserver gjør at vi satser aktivt på å fremføre prosjektene for salg og bygging i et tempo og med markedsvurderinger som gjør at lønnsomheten trygges.

Markedsutsiktene for nybyggvirksomheten i 2011 vurderes som gode. Salgstakten på nye prosjekter vil ligge på tilsvarende nivå som i 2010. Totalt sett regner vi med at 2011 blir et år der konsernets økonomiske resultat blir styrket i forhold til det vi oppnådde i 2010.

Som regional boligbygger ser vi det som naturlig å inngå et strategisk samarbeid med Sandnes Boligbyggelag for å dra nytte av hverandres ressurser og kompetanse. Vi har en klar målsetting om å inngå et strategisk samarbeid i løpet av 1. halvår 2011.

For å nå vår visjon og mål i et marked som hele tiden er i endring, er utviklingen av mennesker en viktig strategi for selskapet. Det betyr utvikling av våre eksisterende medarbeidere, ansettelse av nye medarbeidere samt utviklingen av våre kunders styreledere og styremedlemmer. Vi har en klar ambisjon om å være en av regionens mest attraktive arbeidsplasser.


Styret og administrasjonen arbeider aktivt med å fortsette oppbyggingen av egenkapitalen i konsernet gjennom sterkt fokus på lønnsomhet og risikostyring. For selskapet blir det viktig at vi styrker lønnsomheten innen våre kjerneområder slik at vi er bedre rustet til tider der nybyggvirksomheten er lav.

Konkurransen i markedet tilspisses og vi må hele tiden påse at vi forstår våre kunders behov slik at vi imøtekommer deres forventninger. Vi vil arbeide aktivt for å opprettholde og øke kundetilfredsheten gjennom nært samarbeid med kundene hva angår både tjenestenes omfang, servicegrad og kvalitet. I tillegg vil økende krav til effektivitet, fleksibilitet og kvalitet medføre at vi fortløpende må styrke våre kvalitetstyringssystemer.

Utviklingen av Storbybolig og Boligbyggelagenes Partner AS er viktig for oss i det vår konkurransekraft ytterligere styrkes gjennom disse, samt at godene tilfaller våre medlemmer.

Etter styrets oppfatning er Stavanger Boligbyggelag godt rustet til å møte de fremtidige oppgaver og utfordringer.


Stavanger, 31. desember 2010 / 17. mars 2011


Paul Aakre
styreleder


Inger Amdal
styremedlem


Berit Aasland
styremedlem


Eivind Enoksen
styremedlem


Terje Eidsmo
styremedlem


Helga Skjeie
styremedlem


Ragnhild Auglænd
styremedlem


Paul A. Boxill
adm. direktør

ÅRSREGNSKAP 2010

RESULTATREGNSKAP

Stavanger Boligbyggelag

Konsern

2010	2009	Note		2010	2009
			Driftsinntekter		
5 020 880	4 879 187		Medlemskontingenter	5 020 880	4 879 187
			Salg av fast eiendom	201 766 840	97 521 600
54 124 212	48 031 627	2	Andre driftsinntekter	68 230 628	61 327 555
59 145 092	52 910 814		Sum driftsinntekter	275 018 348	163 728 342
			Driftskostnader		
			Varekostnader	179 766 709	87 324 305
29 710 869	26 918 135	3	Lønnskostnad	37 817 040	34 304 603
933 309	1 009 249	5	Avskrivning	1 156 171	1 304 971
16 800 648	15 085 289	2	Annen driftskostnad	16 838 495	17 125 619
47 444 826	43 012 673		Sum driftskostnader	235 578 415	140 059 498
11 700 266	9 898 141		Driftsresultat	39 439 933	23 668 844
			Finansinntekter og finanskostnader		
1 741 916	1 668 270		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
276 618	483 192		Annen renteinntekt	352 805	801 031
		6	Andel resultat tilknyttet selskap	2 568 600	
96 989	117 009		Annen rentekostnad	1 159 841	1 381 309
1 921 545	2 034 453		Netto finansposter	1 761 564	-580 278
13 621 811	11 932 594		Resultat før skattekostnad	41 201 497	23 088 566
			Skattekostnad		
4 072 237	3 579 211	10	Årets skattekostnad	11 079 426	6 632 776
9 549 574	8 353 383		Årets resultat	30 122 071	16 455 790
			Overføringer		
5 860 291	4 830 313		Avgitt konsernbidrag		
3 689 283	3 523 070	11	Overført EK	30 122 071	16 455 790

"Stavanger Boligbyggelag utvikler mennesker gjennom kompetanseheving og samarbeidet med borettslagene."



BALANSE PER 31. DESEMBER

Stavanger Boligbyggelag

Konsern

2010	2009	Note		2010	2009
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
2 774 035	3 002 200	10	Utsatt skattefordel	0	154 842
			Varige driftsmidler		
9 348 555	9 971 130	5,12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9 348 555	9 971 130
400 343	397 669	5	Biler, inventar og kontorutstyr	819 157	990 346
9 748 898	10 368 799		Sum varige driftsmidler	10 167 712	10 961 476
			Finansielle eiendeler		
7 630 000	7 630 000	6	Inv. i datterselskap		
			Inv. i tilknyttet selskap	6 433 600	3 750 000
30 551 868	30 000 000	9	Lån til foretak i samme konsern		
50 000	50 000	7	Inv. i aksjer og andeler	50 000	50 000
3 634 996	2 775 538	4	Pensjonsmidler	4 040 420	3 051 521
		14	Ansvarlig lån	6 615 000	5 750 000
41 866 864	40 455 538		Sum finansielle anleggsmidler	17 139 020	12 601 521
54 389 797	53 826 537		Sum anleggsmidler	27 306 732	23 717 839
			Omløpsmidler		
60 000			Varelager	68 200	
		1,12	Aktiverte tomte- og prosjektkostnader	186 526 263	220 583 511
			Kortsiktige fordringer		
2 064 490	2 056 683		Kundefordringer	6 208 846	4 103 168
		12	Utført, ikke fakturert prosjektkostnad	266 178 524	73 636 928
21 214 226	15 558 908	9	Andre fordringer	430 350	4 211 410
23 338 716	17 615 591		Sum fordringer	272 817 720	81 951 506
11 116 622	9 623 973	15	Bankinnskudd, kontanter og lignende	20 244 108	16 867 734
34 455 338	27 239 564		Sum omløpsmidler	479 656 291	319 402 751
88 845 135	81 066 102		Sum eiendeler	506 963 023	343 120 590

BALANSE PER 31. DESEMBER

Stavanger Boligbyggelag

Konsern

2010	2009	Note		2010	2009
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
10 281 600	9 740 100	11	Selskapskapital	10 281 600	9 740 100
			Opptjent egenkapital		
52 740 723	49 051 440	11	Annen egenkapital	106 329 377	76 207 306
63 022 323	58 791 540		Sum egenkapital	116 610 977	85 947 406
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
			Utsatt skatt	9 104 182	0
3 643 993	2 743 933	4	Pensjonsforpliktelser	3 991 683	3 107 219
3 643 993	2 743 933		Sum forpliktelser	13 095 865	3 107 219
			Kortsiktig gjeld		
2 107 122	2 277 580		Leverandørgjeld	22 543 127	9 857 972
3 277 473	3 127 261		Skyldige offentlige avgifter	4 335 183	4 693 313
1 564 801	1 733 360	10	Betalbar skatt	1 820 080	2 078 809
			Byggelån	338 474 617	222 122 694
15 229 423	12 392 427	9,13	Annen kortsiktig gjeld	10 083 174	15 313 177
22 178 819	19 530 628		Sum kortsiktig gjeld	377 256 181	254 065 965
25 822 812	22 274 561		Sum gjeld	390 352 046	257 173 184
88 845 135	81 066 102		Sum egenkapital og gjeld	506 963 023	343 120 590

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Stavanger Boligbyggelag

(alle tall i hele 1000)

Konsern

2010	2009		2010	2009
13 622	11 933	Resultat før skattekostnad	41 201	23 089
		Gevinst ved salg av anleggsmidler		-343
-1 733	-228	Periodens betalte skatt	-2 079	-228
933	1 009	Ordinære avskrivninger	1 156	1 305
-8	726	Endring i kundefordringer	1 675	-1 726
-170	553	Endring i leverandørgjeld	12 685	4 700
-8 139	-7 814	Konsernbidrag		
		Endring prosjektkostnader lagerført	-158 484	-55 055
		Resultatandel tilknyttet selskap	-2 568	
-60		Endring i varelager	-68	22
2 987	-3 229	Endring andre tidsavgrensinger	-5 588	-54 014
40	589	Forskjell kostnadsført pensjon og innbetalinger til pensjonsordninger	-220	844
7 471	3 540	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-112 289	-81 406
-313	-913	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-362	-1 520
		Innbetalt ved salg av anleggsmidler		950
-313	-913	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-362	-570
		Endringer kortsiktige lån/byggelån	116 352	89 749
-6 207	4 023	Innbetalinger fra utlån (+)/ utlån (-)		
		Endring ansvarlig lån	-865	-1 250
542	450	Innbetalt andelskapital	542	450
-5 666	4 473	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	116 028	88 949
1 493	7 101	Netto endring av kontanter og bankinnskudd	3 376	6 972
9 624	2 523	Kontanter og bankinnskudd 01.01.	16 868	9 896
11 117	9 624	Kontanter og bankinnskudd 31.12.	20 244	16 868

"Stavanger Boligbyggelag er en ansvarlig boligutvikler som følger kunden gjennom hele livet."



NOTER TIL REGNSKAPET 2010

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsernregnskap

Regnskapet viser konsernets resultat når mor- og datterselskaper betraktes som en regnskapsmessig enhet. Med datterselskap menes selskaper hvor morselskapet, direkte eller indirekte, eier mer enn 50 % av aksjene eller gjennom avtale har bestemmende innflytelse i selskapet. Følgende datterselskaper inngår i konsernregnskapet: BBL-Bygg AS, Real Prosjektutvikling AS, SBBLS Bo & Eiendomsservice AS og Tastatomter AS.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbli-gående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av utførte tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntektsføring av medlemskontingenter inntektsføres over den perioden disse vedrører. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres.

Prosjekter

Akkvisjonskostnader utgiftsføres fortløpende. Det benyttes løpende avregning etter fullføringsgrad for pågående anleggskontrakter. For kontrakter som forventes å gi tap, resultatføres tapet i sin helhet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstilling er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Pensjoner

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opp-tjening basert på forventet sluttlønn. Beregningene er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner og fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og midlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer), fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid, hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Selskapet deltar i LO/NHO-ordningen som innebærer at alle ansatte kan velge å gå av med førtidspensjon fra og med 62 år. Denne ordningen ble i februar 2010 vedtatt avviklet og det var kun mulig å gå av med førtidspensjon etter den gamle ordningen fram til 31.12.2010. Gevinsten ved avviklingen av ordningen er inntektsført i 2010, og presentert som en reduksjon av lønnskostnader. En gjenværende avsetning gjelder selskapets egenandel for personer som er førtidspensjonister i den gamle ordningen. Ved avviklingen av den gamle AFP-ordningen viste det seg å være en betydelig underdekning i ordningen. Denne underdekningen må medlemsbedriftene dekke opp gjennom fortsatt innbetaling av premier for de kommende fem årene. Selskapets andel av denne underdekningen er estimert og avsatt for i regnskapet.

Som erstatning for den gamle AFP-ordningen er det etablert en ny AFP-ordning. Den nye AFP-ordningen er, i motsetning til den gamle, ikke en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut den nye AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid fram til 67 år. Den nye AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Forelopig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalinger kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Det betales ikke premie i den nye ordningen før i 2011, og da er premien fastsatt til 1,4 % av samlede utbetalinger mellom 1 G og 7,1 G til bedriftens arbeidstakere. Det er ikke fondsoppbygging i ordningen og det forventes at premienivået vil øke for de kommende årene.

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Note 2 - Poster som er sammenslått

	Stavanger Boligbyggelag		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Andre driftsinntekter				
Forretningsførsel og administrasjon av tilknyttede borettslag	12 565 831	12 241 806	12 565 831	12 241 806
Forretningsførsel for andre	11 912 038	9 851 878	9 692 044	8 630 876
Prosjektadministrasjon og byggeledelse	9 814 602	7 917 814	9 814 602	7 917 813
Inntekter fra boligomsetning	10 775 317	10 674 551	9 802 610	9 579 231
Andre salgs- og provisjonsinntekter	7 339 799	5 898 825	7 155 271	5 566 937
Leieinntekter	1 716 625	1 446 754	1 716 625	1 362 754
Honorarinntekt			3 012 200	3 891 820
Vaktmestertjenester			5 134 158	5 946 027
Varesalg			9 337 288	6 190 291
Sum andre driftsinntekter	54 124 212	48 031 628	68 230 629	61 327 555

	2010	2009	2010	2009
Andre driftskostnader				
Innkjøpt på vegne av kunder (annonser etc.)	360 992	257 796	258 099	257 797
Andre personalkostnader	2 946 479	1 193 868	3 078 078	1 278 242
Innleid arbeidskraft	821 351	858 579	1 148 948	1 214 692
Revisjon og konsulentonorarer	699 997	686 007	907 854	857 355
Eiendomskostnader	2 509 548	3 223 959	2 133 418	2 897 083
Kontorholdskostnader	4 975 277	4 175 678	5 834 418	4 777 100
Salgs- og markedsføringskostnader	1 799 847	1 722 471	1 833 154	1 764 514
Andre driftskostnader	2 687 157	2 966 931	1 644 526	4 078 837
Sum andre driftskostnader	16 800 648	15 085 289	16 838 495	17 125 620

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

	Stavanger Boligbyggelag		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Lønnskostnader				
Lønninger	22 273 373	20 473 615	28 825 209	26 316 619
Folketrygdavgift	3 239 464	2 899 660	4 199 731	4 139 630
Pensjonskostnader ytelsesbasert	3 260 165	3 051 716	3 566 803	3 138 888
Pensjonskostnader AFP	429 483	104 358	491 466	145 727
Andre ytelser	508 384	388 786	733 831	563 739
Sum lønnskostnader	29 710 869	26 918 135	37 817 040	34 304 603
Gjennomsnittlig antall årsverk	44	42	59	57

SBBL kommer inn under OTP-ordningen. Selskapet har tegnet egen ytelsesbasert pensjonsforsikring som tilfredsstiller lovens krav. Se note 4. Driftsselskapene i konsernet kommer inn under OTP-ordningen. Selskapene har tegnet egne pensjonsforsikringer som tilfredsstiller lovens krav, hvorav ett selskap har innskuddsbasert ordning.

	2010	2009
Lønn til daglig leder	1 568 000	1 138 047
Daglig leder er med i selskapets kollektive ytelsespensjonsordning. I tillegg kommer en driftspensjon som tar høyde for lønn utover 12 G.		
Styremedlemmer:	SBBL	Konsern
Styrehonorarer for 2010 er kostnadsført med	567 000	607 000
Revisor:	SBBL	Konsern
Revisjonshonorar er kostnadsført med	219 521	328 646
I tillegg kommer andre tjenester med	0	69 700

Note 4 - Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelse

Selskapet (konsernet) har pensjonsordninger som omfatter 44 (46) ansatte og 9 (9) pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Selskapet har både sikrede og usikrede pensjonsordninger. Sikrede ordninger er dekket gjennom forsikringsselskap. I tillegg til AFP-ordningen gjennom LO/NHO ytes en tilleggspensjon over driften.

	Stavanger Boligbyggelag		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Årets opptjente pensjonsrettigheter	2 780 520	2 491 692	3 105 797	2 808 820
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	1 257 645	1 310 288	1 418 581	1 465 146
Avkastning på pensjonsmidler	-1 439 318	-1 535 637	-1 617 416	-1 755 120
Administrasjonskostnader	175 947	140 725	206 254	167 687
Resultatført planendring	-841 669		-897 168	0
Resultatført estimatavvik	917 424	266 711	894 334	368 347
Arbeidsgiveravgift	409 616	377 937	456 421	424 689
Netto pensjonskostnad	3 260 165	3 051 716	3 566 803	3 479 569
Opptjente pensjonsforpliktelse	28 936 838	24 389 950	32 432 428	27 418 892
Pensjonsmidler	-21 402 731	-19 804 052	-24 462 718	-22 321 005
Estimatavvik	-8 587 419	-5 264 115	-9 142 176	-5 760 992
Arbeidsgiveravgift	1 062 309	646 612	1 123 729	718 803
Netto pensjonsmidler/forpliktelse	8 997	-31 605	-48 737	55 698
Brutto pensjonsforpliktelse	3 643 993	2 743 933	3 991 683	3 107 219
Brutto pensjonsmidler	-3 634 996	-2 775 538	-4 040 420	-3 051 521
Netto pensjonsmidler/forpliktelse	8 997	-31 605	-48 737	55 698
Økonomiske forutsetninger:				
Diskonteringsrente	4,4 %	5,4 %	4,4 %	5,4 %
Forventet lønnsregulering	4,0 %	4,3 %	4,0 %	4,3 %
Forventet pensjonsøkning	2,0 %	2,5 %	2,0 %	2,5 %
Forventet G-regulering	3,8 %	4,0 %	3,8 %	4,0 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,2 %	5,6 %	5,2 %	5,6 %

Note 5 - Varige driftsmidler

	Stavanger Boligbyggelag			Konsern		
	Bygninger, tomt og annen fast eiendom	Biler, inventar og kontorutstyr	Totalt	Bygninger, tomt og annen fast eiendom	Biler, inventar og kontorutstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.10	23 766 321	2 999 749	26 766 070	23 766 321	4 394 510	28 160 831
Avgang 2010	0	0	0	0	0	0
Tilgang 2010	113 608	199 800	313 408	113 608	248 800	362 408
Anskaffelseskost 31.12.10	23 879 929	3 199 549	27 079 478	23 879 929	4 643 310	28 523 239
Akk. avskrivninger 31.12.10	14 531 374	2 799 206	17 330 580	14 531 374	3 824 152	18 355 526
Bokført verdi 31.12.10	9 348 555	400 343	9 748 898	9 348 555	819 158	10 167 713
Årets avskrivninger	736 183	197 126	933 309	736 183	419 988	1 156 171
Økonomisk levetid	10-50 år	3-5 år		10-50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	Lineær	
Kostnadsført leasingleie		233 877			631 527	

Note 6 - Datterselskap og felles kontrollert virksomhet

AS BBL Bygg ble stiftet av Stavanger Boligbyggelag i 1969 og har forretningskontor i Stavanger kommune. Selskapet administreres av Stavanger Boligbyggelag som også eier alle aksjene og har 100 % stemmeandel i selskapet.

	SBBL		Konsern	
	Datterselskap AS BBL Bygg	Cascada Eiendom AS	Vindhagen AS med døtre	Hovemarka AS
Bokført verdi 31.12.2009	7 630 000	250 000	2 500 000	1 000 000
Innskutt kapital 2010			115 000	
Resultatandel 2010	0	0	2 568 600	0
Bokført verdi 31.12.2010	7 630 000	250 000	5 183 600	1 000 000
Egenkapital 31.12.10	9 854 054	364 487	10 549 346	2 000 000
Årets resultat	-891 727	-5 951	5 137 200	0
Stemmeandel	100 %	50 %	50 %	50 %
Eierandel	100 %	50 %	50 %	50 %
Forretningskontor	Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Anskaffelsestidspunkt	1969	2001	2006	2006

AS BBL Bygg eier alle aksjene i Real Prosjektutvikling AS, Tastatomter AS og SBBLs Bo & Eiendomservice AS. Selskapene er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Cascada Eiendom AS er en felles kontrollert virksomhet og er 50 % eiet av AS BBL Bygg. Vindhagen AS med døtre og Hovemarka AS er felles kontrollert virksomhet og er 50 % eiet av Real Prosjektutvikling AS.

Selskapene er regnskapsført i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Note 7 - Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Stavanger Boligbyggelag		Konsern	
	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Aksjer og andeler i andre selskaper				
Storby AS	25 000	25 000	25 000	25 000
BBL-Datakompetanse AS	25 000	25 000	25 000	25 000
Sum aksjer og andeler i andre selskaper	50 000	50 000	50 000	50 000

Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser:	Bokført verdi av pant	Pantsatt eiendel
Kassekreditt, ramme kr 10 000 000	9 348 555	Kontorbygg med tomt

Garantiforpliktelse som ikke er regnskapsført: SBBL er medlåntaker for datterselskapenes lån med til sammen kr 338 474 617 som utbygger i forbindelse med selskapenes prosjekter. I tillegg er det i konsernet stilt kausjon for kr 3 000 000.

Lån i konsernet er sikret ved pant i konsernets eiendeler med kr 462 873 000. I konsernet er lån på kr 222 122 694 sikret ved pant i konsernets eiendeler med kr 303 934 000.

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Stavanger Boligbyggelag			
	Lån		Andre fordringer	
	2010	2009	2010	2009
Foretak i samme konsern	30 551 868	30 000 000	20 636 662	13 892 569

Det er gitt lån til datterselskap kr 30 000 000 i forbindelse med utbyggingsprosjekt. Lånet forfaller ved prosjektets ferdigstillelse, planlagt til 2014. Det beregnes renter i henhold til låneavtale.

	Kortsiktig gjeld	
	2010	2009
Foretak i samme konsern	8 384 366	5 615 945

Note 10 - Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	SBBL 2010	Konsern 2010
Ordinært resultat før skatt	13 621 811	41 201 497
Permanente forskjeller	183 176	-2 371 025
Endring midlertidige forskjeller	-814 874	-33 067 942
Årets skattegrunnlag	12 990 113	5 762 530
Betalbar skatt på årets resultat	3 637 232	1 613 509
For lite avsatt skatt tidligere år	269	322
Formuesskatt SBBL	206 571	206 571
Endring utsatt skatt	228 165	9 259 024
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	4 072 237	11 079 426

Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:

Årets totale skattekostnad	4 072 237	11 079 426
For lite avsatt skatt tidligere år	-269	-322
28 % av resultat før skatt	3 814 107	11 536 419
Differanse pga permanente forskjeller og formuesskatt	257 861	-457 316

Betalbar skatt i balansen:

Formuesskatt	206 571	206 571
Betalbar skatt på årets resultat	3 637 232	1 613 509
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 279 002	
Betalbar skatt i balansen	1 564 801	1 820 080

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt, forskjeller som utlignes:	SBBL 2010	SBBL 2009	Konsern 2010	Konsern 2009
Driftsmidler	-7 329 671	-7 543 747	-7 309 786	-7 402 885
Tilvirkningskontrakter			35 342 246	11 101 364
Pensjonsmidler (+) -forpliktelse (-)	-8 997	31 605,00	48 737	-55 699
Prosjektutviklingskostnader			6 934 123	1 360 277
Påløpte kostnader	-2 368 600	-3 110 000,00	-2 368 600	-5 310 000
Kundefordringer	-200 000	-100 000,00	-131 785	-246 063
Sum	-9 907 268	-10 722 142	32 514 935	-553 007
Balanseført utsatt skattefordel	-2 774 035	-3 002 200	9 104 182	-154 842

Note 11 - Egenkapital

Stavanger Boligbyggelag – Årets endring i egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.10	9 740 100	49 051 440	58 791 540
Ny andelskapital	541 500		541 500
Avgitt konsernbidrag etter skatt		-5 860 291	-5 860 291
Årets resultat		9 549 574	9 549 574
Egenkapital 31.12.10	10 281 600	52 740 723	63 022 323

Konsern – Årets endring i egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.10	9 740 100	76 207 306	85 947 406
Ny andelskapital	541 500		541 500
Årets resultat		30 122 071	30 122 071
Egenkapital 31.12.10	10 281 600	106 329 377	116 610 977
Egenkapital 31.12.09	9 740 100	76 207 306	85 947 406

Note 12 - Anleggskontrakter pr. 31.12.

	Konsernx	
	2010	2009
Inntektsført på igangværende prosjekter	201 766 840	97 581 600
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	177 531 840	86 480 236
Netto resultatført på igangværende prosjekter	24 235 000	11 101 364
Utført, ikke fakturert prosjektkostnad	266 178 524	73 636 928
Aktiverte tomte- og prosjektkostnader i egen regi	186 526 263	220 583 511

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

I konsernet er det til sammen satt av kr 4 010 000 til kjente forpliktelser. I SBBL er det i tillegg foretatt avsetning for å dekke opp for eventuelt ansvar.

Note 14 - Ansvarlig lån

Konsernet har per 31.12.2010 gitt ansvarlig lån til tilknyttet virksomhet på til sammen kr 6 615 000.

Note 15 - Bundne midler

Bundne midler i SBBL utgjør ved årsskiftet: Innestående på skattetrekkkonto SBBL (konsernet) kr 1 600 000 (2 100 000).

Stavanger, 31. desember 2010 / 17. mars 2011



Paul Aakre
styreleder



Inger Amdal
styremedlem



Berit Aasland
styremedlem



Eivind Enoksen
styremedlem



Terje Eidsmo
styremedlem



Helga Skjeie
styremedlem



Ragnhild Auglænd
styremedlem



Paul A. Boxill
adm. direktør

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Stavanger Boligbyggelag, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og administrerende direktørs ansvar for årsregnskapet

Styret og administrerende direktør er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og administrerende direktør finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Stavanger Boligbyggelag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stavanger, 17. mars 2011
ERNST & YOUNG AS


Tommy Lothe
statsautorisert revisor

"Gjennom storbysamarbeidet kan Stavanger Boligbyggelags medlemmer bruke sin ansiennitet ved boligkjøp i Oslo, Bergen, Tromsø og Trondheim."

Design **Aldente**
Kunstverk (utsnitt) forside, side 2, 10, 15, 23 **Elin Bekkeheien Nesvik** (Foto **Aldente**)
Foto side 6, 7, 8 **Ole Kr. Egaas**
Trykkeri **Gunnarshaug**



Stavanger Boligbyggelag er et andelslag med 31.543 andelseiere som bygger, forvalter og omsetter boliger på vegne av andelseierne.

Stavanger Boligbyggelag tar også på seg oppdrag når det gjelder forretningsførsel og forvaltning av frittstående borettslag, boligsameier og stiftelser.

I 2010 var forvaltningsmassen 13.083 boliger.



STAVANGER
BOLIGBYGGELAG