



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 065 141  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Rådhusgata 18  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Kulien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgs og leieinntekter		17 098 662	16 812 000
Gevinst ved salg av eiendommer		1 277 223	0
Tilskudd		18 075	18 075
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 393 960</b>	<b>16 830 075</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		711 898	690 027
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 487 361	8 120 443
Annen driftskostnad	2	1 224 325	1 119 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 423 584</b>	<b>9 929 887</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 970 376</b>	<b>6 900 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		370 000	707 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>370 000</b>	<b>707 457</b>
Annen rentekostnad	5	1 197 400	1 672 665
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 197 400</b>	<b>1 672 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-827 400</b>	<b>-965 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 142 976	5 934 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	279 005 778	261 355 024
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>279 005 778</b>	<b>261 355 024</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>279 005 778</b>	<b>261 355 024</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	3 660 197	955 708
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 660 197</b>	<b>955 708</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 230 636	44 491 566
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 230 636</b>	<b>44 491 566</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 890 833</b>	<b>45 447 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>303 896 611</b>	<b>306 802 298</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		237 086 624	229 943 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>237 086 624</b>	<b>229 943 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 086 624</b>	<b>229 943 649</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	63 143 279	73 684 331
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 143 279</b>	<b>73 684 331</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 143 279</b>	<b>73 684 331</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	192 383	2 619 165
Skyldige offentlige avgifter	7	310 242	277 086
Annen kortsiktig gjeld	7	3 164 084	278 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 666 709</b>	<b>3 174 318</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 809 988</b>	<b>76 858 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>303 896 612</b>	<b>306 802 298</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	6	299 623 125	299 623 125



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 290620

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 065 141  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Rådhusgata 18  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Kulien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 950 065 141  
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgs og leieinntekter		17 098 662	16 812 000
Gevinst ved salg av eiendommer		1 277 223	0
Tilskudd		18 075	18 075
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 393 960</b>	<b>16 830 075</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		711 898	690 027
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 487 361	8 120 443
Annen driftskostnad	2	1 224 325	1 119 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 423 584</b>	<b>9 929 887</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 970 376</b>	<b>6 900 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		370 000	707 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>370 000</b>	<b>707 457</b>
Annen rentekostnad	5	1 197 400	1 672 665
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 197 400</b>	<b>1 672 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-827 400</b>	<b>-965 208</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 142 976	5 934 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 142 976</b>	<b>5 934 980</b>



Organisasjonsnr: 950 065 141  
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3 279 005 778 261 355 024  
Sum varige driftsmidler 279 005 778 261 355 024

Sum anleggsmidler 279 005 778 261 355 024

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 4 3 660 197 955 708  
Sum fordringer 3 660 197 955 708

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 21 230 636 44 491 566  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 21 230 636 44 491 566

Sum omløpsmidler 24 890 833 45 447 274

SUM EIENDELER 303 896 611 306 802 298

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 237 086 624 229 943 649  
Sum opptjent egenkapital 237 086 624 229 943 649

Sum egenkapital 237 086 624 229 943 649

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner 6 63 143 279 73 684 331  
Sum annen langsiktig gjeld 63 143 279 73 684 331



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 143 279</b>	<b>73 684 331</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	192 383	2 619 165
Skyldige offentlige avgifter	7	310 242	277 086
Annen kortsiktig gjeld	7	3 164 084	278 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 666 709</b>	<b>3 174 318</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 809 988</b>	<b>76 858 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>303 896 612</b>	<b>306 802 298</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	6	299 623 125	299 623 125



Organisasjonsnr: 950 065 141  
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper (rskl § 7-2, § 7-3) Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Stiftelsens leieinntekter bokføres i henhold til leieavtaler. Andre inntekter bokføres på transaksjonstidspunktet. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i samsvar med anleggsmiddelets økonomiske levetid. Andre eiendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2022. Boligstiftelsen er ikke skattepliktig da stiftelsen ikke har erverv til formål, og dermed er å regne som skattefri etter skatteloven §2-32 1. ledd.

Note

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note  
2

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	409999.00	362706.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88399.00	83821.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	213500.00	243500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	711898.00	690027.00

Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder



Ytelser Lønn Pensj.forpl. Andre godtgj.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36435.00	37090.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36435.00	37090.00

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.35

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

**Note**

**Kundefordringer**

<u>Kundefordringer til pålydende 31.12.</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3660197.00	0.00
<u>Kundefordringer 31.12.</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3660197.00	0.00

**Note**



9

## Bankinnskudd

<u>Bundne skattetrekksmidler</u>	<u>Beløp</u>
	136782.00
<u>Skyldig skattetrekk</u>	<u>Beløp</u>
	66752.00

## Note

3

## Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløssere, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			427748773.	
			00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			26411666.0	
			0	
<u>Avgang i året</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			347719.00	
<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			453812720.	
			00	
<u>Akk.av-/nedskr.01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			166248316.	
			00	
<u>Akk.av-/nedskr.31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			174735677.	
			00	
<u>Bal.ført verdi 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			279005776.	
			00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			8487361.00	
<u>Økonomisk levetid</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	
			40-50 år	
<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	
			Lineær	

## Egenkapital



Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	229943648.00		
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	229943648.00		
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	7142976.00		
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	237086624.00		



BDO AS  
Fjellgata 6. - 5. etasje  
4612 Kristiansand S

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kristiansand Boligstiftelse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiansand Boligstiftelse.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Torbjørn Rypestøl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5NJ6P-8NLF0-SWNFX-N3CCX-SWVCP-VJ4EF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Torbjørn Rypestøl

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-550770

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-11 08:54:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5Nj6P-8NLF0-SWNFX-M3CQX-SWVCP-Vj4EF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021.

Året 2021 har vært nok et spesielt år for Norge og hele verden på grunn av Covid 19 pandemien. Virksomheten til Kristiansand Boligstiftelse har i liten grad vært berørt av pandemien, idet alle våre boliger er leid ut til Kristiansand Kommune. Leieinntektene har derfor kommet som normalt. Beboerne i de fleste av Stiftelsens boliger er i høyrisikogruppen for å bli smittet av viruset. Dette har vanskeliggjort og gitt noen utfordringer i de boliger hvor vi igjennom året har foretatt renoveringsarbeider, noe som igjen har medført noe økte kostnader for disse arbeidene.

Kristiansand Boligstiftelse, heretter kalt Stiftelsen hadde pr. 31.12.2021 558 boliger i utleie til Kristiansand kommune, heretter kalt Kommunen. I tillegg har Stiftelsen sonebaser, kontorer og akutthybler.

Det ble i 2012 foretatt en egnethetsvurdering av Stiftelsens serviceboliger for eldre. Bakgrunnen for dette er at det har vært vanskelig å leie ut til målgruppen i flere av de prosjektene som ikke var særskilt tilrettelagt og at søkermassen er betydelig redusert. Vurderingen gjorde at det ble foretatt salg av et betydelig antall av Stiftelsens eiendommer

Kommunen la i mars 2019 frem en rapport om «Strategisk utvikling av eksisterende serviceboligmasse: Behovs- og arealvurdering.

Rapporten konkluderer med at en **ikke** anbefaler ytterligere reduksjon i serviceboligmassen, Dette fordi en forventer en kraftig økning i antall eldre frem mot 2040. Men kanskje en vil ha behov for andre typer mer tilrettelagte boliger. Kommunen skulle innen 2022 ha utarbeidet en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen, inkludert Stiftelsens eiendommer., basert på rapporten fra 2019. Denne rapporten har dessverre blitt forsinket pga. Covid 19..

Kommunen disponerer i dag 561 serviceboliger, hvor Stiftelsen eier 435 dvs. over 77 % av denne boligtypen. Kommunen eier kun 52 serviceboliger.

Stiftelsen har siden 01.01.2007 hatt leieavtale med Kristiansand Boligselskap KF om leie av alle eiendommene. I forbindelse med kommunesammenslåingen pr. 1/1-2020 ble Kristiansand Boligselskap KF nedlagt. Stiftelsen inngikk ny leieavtale direkte med Kristiansand Kommune fra 1/1-2021 til 31/12-2021. Kommunen har rett til å fremleie disse boligene.

Kommune har ansvar for all drift, forvaltning, vaktmestertjeneste, samt indre og ytre vedlikehold av Stiftelsens bygningsmasse.



Årlig leiesum var kr.17.098.662.- for 2021, som har gått til dekning av renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter til regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd, stort **kr. 7.142.976.-**. Overskuddet tillegges Stiftelsens egenkapital, som øker fra kr. **229.943.649.-** i 2020 til **kr. 237.086.624.-** i 2021. Det var budsjettert med overskudd stort kr. 6.395.000.-.

Iht. vedtektenes § 3 skal overskudd kun anvendes til Stiftelsens formål, eie/erhverve og leie ut boliger til Kristiansand kommune og/eller andre rettssubjekter. Grunnet en pågående prosess fra oppretter Kristiansand Kommune, for omdanning av «kommunale boligstiftelser» til opphør, og i påvente av helhetlig plan for utvikling av boligmassen, har en begrenset virksomheten til kun å forvalte eksisterende eiendomsmassen og ikke foretatt investeringer i nye eiendommer.

Styret har igangsatt et arbeide med å se på hvilke muligheter det ligger i å tilrettelegge dagens boenheter med moderne hjelpemidler og velferdsteknologi for at beboerne kan bli boende hjemme lenger før de evt. må på institusjon. Dette arbeidet vil fortsette i 2022.

Det er foretatt investeringer på til sammen ca. 26,4 mill kroner i 2021. Hovedsakelig er det brannsikring av eiendommer, oppgradering av eiendommen i Steinkleiva 15, ferdigstilling av renoveringen i Østre Strandgate 70, samt bygge garasje for elektriske rullestoler i Mølle vannsveien 61.

Årets avskrivninger er kr. 8.487.361, -. Avskrivningene er 2% av bokført verdi for murbygninger og 2.5% for trebygninger og 5 % for alarmanlegg.

Stiftelsens langsiktige gjeld var ved utgangen av 2021. **kr. 63.143.279**. Herav utgjør boligtilskudd og oppstartingsstilskudd fra Husbanken kr.1.193.407.-. Lån pr. boenhet (eksklusiv tilskudd) er ca. kr. 111.021.-. i gjennomsnitt.

Det er betalt kr 10.451.710, - i avdrag i 2021. I tillegg er kr. 89.342.-, som var bokført som gjeld, omgjort til tilskudd.

Stiftelsen har fastrenteavtale på de fleste av sine lån. For flere lån utløp rentebindings perioden i 2021 Disse løper inntil videre på flytende rente.. Rentenivået har falt betydelig etter utbruddet av Covid 19. Flere av lånene er rentebudet videre til en rente på 1,036 % rente eller lavere.

Stiftelsen har ikke tatt opp nye lån i 2021.

Stiftelsens likviditet har igjennom 2021 vært tilfredsstillende.

Økonomisektor v/regnskapstjenesten i Kristiansand kommune er stiftelsens regnskapsfører.

Stiftelsen har ansatt daglig leder i en 35% stilling.



Honorar til revisor er utgiftsført med kr.36.435.-.

Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.237.086.624,-. Styret vurderer imidlertid Stiftelsens verdier betydelig høyere enn de bokførte, da disse utelukkende bygger på historisk kostpris og er regnskapsmessig sterkt nedskrevet.

Forsikringssum, basert på gjenoppbyggingskostnad, er ca. kr. 1.341.265.012, -. I tillegg kommer verdien av tomtegrunn, tekniske anlegg og 14 leiligheter i sameier og borettslag. Styret finner på denne bakgrunn at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak og bekrefter at det er grunnlag for videre drift.

Fra 01.01.2004 ble Lov om kompensasjon for merverdiavgift endret. Lovendringen innebærer at stiftelsen som egen juridisk enhet ikke får momskompensasjon på lik linje med kommuner, for de boliger som er særskilt tilrettelagt. Stiftelsen er derfor fra 01.09.04 registrert i merverdiavgifts registeret etter mva-lovens § 2-3 og leier ut alle boliger til Kristiansand Kommune. De boligene som er kompensasjonsberettiget, leies ut med moms og foretaket får momsen i sin helhet kompensert. Stiftelsen får fradrag for inngående moms for de samme boligene.

Stiftelsen fikk nytt styre i forbindelse med kommunevalget høsten 2019. Det nye styret tiltrådte 1/1-2020.

Styreleder Espen Solum har vært sykemeldt fra mai 2021. Huseiernes Landsforbund har oppnevnt Cecilie K. Thorbjørnsen som varamedlem for Solum.

I samsvar med Stiftelsens vedtektene oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 kvinne og 1 mann, samt 2 varamedlemmer. I tillegg er et styremedlem oppnevnt av Huseiernes Landsforbund.

Etter initiativ fra tidligere styre ble det foretatt en juridisk vurdering av styremedlemmers og daglig leders habilitet i saker hvor stiftelsen og Kommunen er parter. Konklusjonen er at tillitsvalgte og ansatte i Kommunen er inhabile i slike saker.

De to kommunalt oppnevnte styremedlemmer har begge tillitsverv i Kristiansand Kommune og ett av styremedlemmene er også ansatt i kommunen. Ett av styremedlemmene har kun et verv som utvalgsmedlem i Klagenemda for Eiendomsskatt. Daglig leder har konferert med Liv Systad i Stiftelsestilsynet, som mener at dette vervet ikke gjør at vedkommende allikevel er inhabil i saker mot Kommunen. Det tredje styremedlemmet (styreleder), og daglig leder har ikke tillitsverv eller ansettelsesforhold til kommunen. Det ene kommunalt oppnevnte styremedlemmet som både har tillitsverv og er ansatt i kommunen tilfredsstiller således ikke fullt ut kravene i Stiftelseslovens § 27.

Av varamedlemmene til styret er det ett medlem som har tillitsverv i kommunen og dermed vil være inhabil.



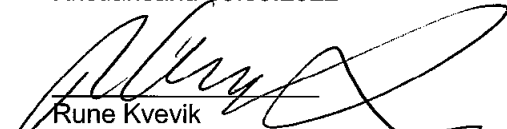
Styret er utover dette ikke kjent med forhold av viktighet for å bedømme Stiftelsens stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen m/noter. Årsregnskapet gir derved et rettviseende bilde av Stiftelsens inntjening, likviditet og finansielle stilling.

Stiftelsen forurensrer ikke det ytre miljø mer enn tilsvarende virksomhet.

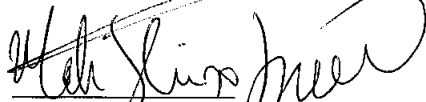
Stiftelsen har igjennom året forholdt seg til de sentrale og lokale myndigheters retningslinjer når det gjelder Covid 19. Styret har derfor begrenset aktiviteten når det gjelder møter og deltagelse på konferanser, og alle styremøtene er avholdet i tråd med korona bestemmelsene.

Kristiansand Kommune som leietaker av stiftelsenes eiendommer har igjennom året overholdt koronabestemmelsene og smittevernregler overfor sine fremleietakere.

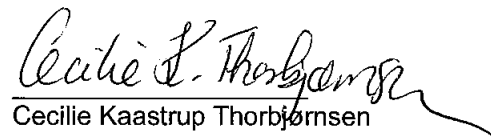
Kristiansand 03.05.2022



Rune Kvevik  
Styreleder



Mali Steir Tronsmoen  
Nestleder



Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen  
Styremedlem



Frode Kulien  
Daglig leder



Kr.sand Boligstiftelse

**KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE**  
**ORG.NR. 950 065 141**  
**ÅRSREGNSKAP 2021**

**Resultatregnskap 31.12**

Alle beløp i hele kroner

Noter	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter</b>			
Salgs- og leieinntekter	17 098 662	17 093 000	16 812 000
Erstatninger/gevinst ved salg	1 277 223	0	0
Tilskudd	1 18 075		18 075
<b>Driftsinntekter</b>	<b>18 393 960</b>	<b>17 093 000</b>	<b>16 830 075</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønn og sosiale utgifter, sykepenger	711 898	775 000	690 027
Driftskostnader	2 1 224 325	1 185 000	1 119 417
Ordinære avskrivninger	3 8 487 361	7 700 000	8 120 443
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 423 584</b>	<b>9 660 000</b>	<b>9 929 887</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>7 970 376</b>	<b>7 433 000</b>	<b>6 900 188</b>
Finansinntekter	370 000	225 000	707 457
Finanskostnader	5 1 197 400	1 263 000	1 672 665
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>827 400</b>	<b>1 038 000</b>	<b>965 208</b>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>7 142 976</b>	<b>6 395 000</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>7 142 976</b>	<b>6 395 000</b>	<b>5 934 980</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7 142 976</b>	<b>6 395 000</b>	<b>5 934 980</b>

Side1



Kr.sand Boligstiftelse

**KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE**  
**ORG.NR. 950 065 141**  
**ÅRSREGNSKAP 2021**

BALANSE PR.31.12	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Eiendommer	3	279 005 778	261 355 024
Langsiktige fordringer/ KKP			
		<b>279 005 778</b>	<b>261 355 024</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Bankinnskudd		21 230 636	44 491 566
Andre fordringer	4	3 660 197	955 708
		<b>24 890 833</b>	<b>45 447 274</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>303 896 612</b>	<b>306 802 297</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Egenkapital pr. 01.01		229 943 649	224 008 668
Årets resultat		7 142 976	5 934 980
Sum akk. egenkapital	8	<b>237 086 624</b>	<b>229 943 649</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>	6	63 143 279	73 684 331
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		192 383	2 619 165
Offentlig gjeld og feriepenger		310 242	277 086
Annen kortsiktig gjeld		3 164 084	278 067
	7	<b>3 666 709</b>	<b>3 174 318</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>303 896 612</b>	<b>306 802 297</b>
Pantstillelser	6	299 623 125	299 623 125

Kristiansand, 3. mai 2022

  
Rune Kvevik  
Styrets leder

  
Mali Steiro Tronsmoen

  
Cecilie K. Thorbjørnsen

  
Frode Kulien  
Daglig leder

Side2



Kr.sand Boligstiftelse

<b>KONTANTSTRØMANALYSE</b>			
<b>ARSREGNSKAP 2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultat før årsoppgjørdisp. og skatter	7 142 976	5 934 980	
Tilbakeført akk. avskrivn	-	0	
Ordinære avskrivninger	8 487 361	8 120 443	
Nedskrivning anleggsmidl	0	0	
Skatter	0	0	
Utbytte/privatuttak	0	0	
Tilført fra årets virksomh	=	15 484 900	14 055 423
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Tilført fra årets virksomhet	15 484 900	14 055 423	
Endring i lager, debitorer	+/-	-2 212 098	-2 318 856
Endring i andre tidsavgre	+/-	0	0
Netto likviditetsendring fr	=	13 272 802	11 736 567
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
Investeringer i varige drif	-	-26 411 666	-20 237 598
Salg av varige driftsmidl	+	347 719	0
Andre langsiktige fordrin	-	0	0
Endring i andre investeri	+/-	71 267	0
Netto likviditetsendring fr	=	-25 992 680	-20 237 598
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
Opptak av ny gjeld	+	0	0
Nedbetaling av gammel	-	10 541 052	-9 751 452
Innbetaling av egenkapit	+	0	0
Tilbakebetaling av egenk	-	0	0
Netto likviditetsendring fr	=	-10 541 052	-9 751 452
Netto endring av likvider i året (A + B + C)	=	-23 260 930	-18 252 483
Likviditetsbeholdning pr	+	44 491 566	62 744 049
Likviditetsbeholdning pr	=	21 230 636	44 491 566
Likviditetsbeholdningen pr.31.12:SR-bar3201 70 48987	21 093 854	44 354 784	
Bundet midler på skattetrekkkonto i SR3201 13 00412	136 782	136 782	
	21 230 636	44 491 566	
	0		

Side3



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

### Regnskapsprinsipper (rskl § 7-2, § 7-3)

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

Stiftelsens leieinntekter bokføres i henhold til leieavtaler. Andre inntekter bokføres på transaksjonstidspunktet.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i samsvar med anleggsmiddelets økonomiske levetid.

Andre eiendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2022.

Boligstiftelsen er ikke skattepliktig da stiftelsen ikke har erverv til formål, og dermed er å regne som skattefri etter skatteloven §2-32 1. ledd.

### Noter 1: Oppstartingsstilskudd

Kr.18 075,- er omgjort fra gjeld til tilskudd som har økt inntektene og dermed resultatet tilsvarende.

Kontonummer	Tekst	Beløp
24719510	Flekkerøy senter	18 075
<b>Sum:</b>		<b>18 075</b>

### Noter 2: Driftskostnader og godtgjørelser:

	2021	2020
Revisor	36 435	37 090
Regnskapstjenesten	76 292	91 500
Forsikring bygninger og personer ...	1 067 565	925 568
Kurs, låneomkostn., gebyr...	22 661	48 241
Konsulenttjenester	11 249	5 088
Avgifter/stiftelse og annet forbruk...	10 122	11 929
<b>Sum:</b>	<b>1 224 325</b>	<b>1 119 416</b>

### Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12.21 hadde selskapet kun en ansatt, daglig leder i 35% stilling.

	2021	2020
Lønn for daglig leder inkl. feriepenger	409 999	362 706
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	88 399	83 821
Møtegodtgjørelse til styret	213 500	243 500

ky



### Noter 3: Eiendommer og ordinære avskrivninger

2021	Kostpris 01.01	Tilgang	Avgang	Kostpris 31.12	Tilskudd	Akk avskrivninger	Bokført verdi 31.12	Årets avskr
Trebygg	186 688 852	1 543 658		188 232 510	71 267	87 494 230	100 667 013	3 816 785
Murbygg	236 463 168	24 868 008	347 719	260 983 457	-	82 644 694	178 338 763	4 670 576
Parabolanlegg og FDV/EDB system	461 753	-		461 753	-	461 753	-	-
Brannalarmanlegg	4 135 000	-		4 135 000	-	4 135 000	-	-
	427 748 773	26 411 666		453 812 720	71 267	174 735 677	279 005 776	8 487 361

Beløpet kr. 71 267,- gjelder kostprisreguleringer i forbindelse med omgjøring av tilskudd bokført som gjeld til rene tilskudd. Beløpet er gått til reduksjon av kostpris pr.01.01 på de aktuelle investeringer før beregning av årets avskrivninger.

Årets avskrivninger utgjør kr.8 487 361.

Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%, Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.3 816 785, kr.4 670 576

### Noter 4 Fordringer

Kr 3.660.197.- Gjelder åpne Kundefordringer

### Noter 5 Finanskostnader

	2021	2020
Husbanken	1 147 220	1 569 719
Etableringslån	50 180	99 878
Andre renter	0	3 068
<b>Sum:</b>	<b>1 197 400</b>	<b>1 672 665</b>

### Noter 6 Langsiktig gjeld

Gjeld pr.31.12.2020 **73 684 331**

#### Nedbetaling av gammel gjeld

Husbanken	9 758 104
Etableringslån/startlån-Kr.sand kommune	693 606
Oppstartning	
Boligstilskudd	89 342
<b>Delsum/avdrag i 2021</b>	<b>10 541 052</b>

Gjeld pr. 31.12.2021 **63 143 279**

Spesifikasjon av langsiktig gjeld:

Kontonummer	Tekst	Restgjeld
247192*	Grunnlån husbanken	57 631 293
24820*	Kr.sand komm.etableringslån/Lindorff	4 318 579
247195*	Boligstilskudd	1 175 332
247195*	Oppstartningstilskudd	18 075
<b>Sum:</b>		<b>63 143 279</b>

26



## Pantstillelser

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr.299 623 125.  
Restgjeld for pantelån er kr.53 881 323.

## Noter 7 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Spesifikasjon av stiftelsens kortsiktige gjeld:		
Kassekredit	0	0
Leverandørgjeld	192 383	2 619 165
Periodiserte leieinntekter	2 945 833	0
Påløpte,ikke forf.renter	218 250	278 067
Merverdiavgift	89 910	0
Avsatt arb.giver,skatt og feriepenger	220 332	277 086
Sum:	3 666 709	3 174 318

## Sum kortsiktig gjeld:

<b>3 666 709</b>	<b>3 174 318</b>
------------------	------------------

## Likviditet

Ved utgangen av året har stiftelsen en positiv arbeidskapital på kr. 21 224 125.  
(omløpsmidler - kortsiktig gjeld), mens pr.31.12.2020 var arbeidskapitalen med kr. 42 272 956.

## Noter 8 Regnskapsmessig egenkapital

Balansen viser at stiftelsens regnskapsmessige egenkapital er pr.31.12 kr. 237 086 624.  
Årets drift har bidratt til å styrke akk. egenkapital med kr. 7 142 976.  
Det bemerkes at det ligger betydelige merverdier i bygningsmassen i forhold til de bokførte verdiene.

## Noter 9 Bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd	21 093 854	44 354 784
Skattetrekk	136 782	136 782
Sum	21 230 636	44 491 566