



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	959 245 711
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
Forretningsadresse:	Rådhusgata 18 4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs og leieinntekter	1	21 404 107	7 866 958
Sum inntekter		21 404 107	7 866 958
Kostnader			
Lønnskostnad		747 394	719 472
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 954 804	4 497 953
Annen driftskostnad	2	1 209 989	441 493
Sum kostnader		6 912 187	5 658 918
Driftsresultat		14 491 920	2 208 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 223 688	839 804
Sum finansinntekter		1 223 688	839 804
Annen rentekostnad	4	871 798	653 890
Sum finanskostnader		871 798	653 890
Netto finans		351 890	185 914
Ordinært resultat før skattekostnad		14 843 810	2 393 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 843 810	2 393 954
Årsresultat		14 843 810	2 393 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	14 843 811	
Sum overføringer og disponeringer		14 843 811	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	152 853 948	157 382 797
Sum varige driftsmidler		152 853 948	157 382 797
Sum anleggsmidler		152 853 948	157 382 797
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	3 225 128	634
Sum fordringer		3 225 128	634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 176 369	21 195 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 176 369	21 195 471
Sum omløpsmidler		36 401 497	21 196 105
SUM EIENDELER		189 255 445	178 578 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	152 836 411	138 042 600
Sum opptjent egenkapital		152 836 411	138 042 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		152 936 411	138 092 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 571 125	40 204 141
Sum annen langsiktig gjeld		34 571 125	40 204 141
Sum langsiktig gjeld		34 571 125	40 204 141
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	8	1 747 909	282 161
Sum kortsiktig gjeld		1 747 909	282 161
Sum gjeld		36 319 034	40 486 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 255 445	178 578 902
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	190 382 515	197 748 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529244

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 245 711
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER
Forretningsadresse: Rådhusgata 18
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs og leieinntekter	1	21 404 107	7 866 958
Sum inntekter		21 404 107	7 866 958
Kostnader			
Lønnskostnad		747 394	719 472
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 954 804	4 497 953
Annen driftskostnad	2	1 209 989	441 493
Sum kostnader		6 912 187	5 658 918
Driftsresultat		14 491 920	2 208 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 223 688	839 804
Sum finansinntekter		1 223 688	839 804
Annen rentekostnad	4	871 798	653 890
Sum finanskostnader		871 798	653 890
Netto finans		351 890	185 914
Ordinært resultat før skattekostnad		14 843 810	2 393 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 843 810	2 393 954
Årsresultat		14 843 810	2 393 954
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	14 843 811	
Sum overføringer og disponeringer		14 843 811	



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	152 853 948	157 382 797
Sum varige driftsmidler		152 853 948	157 382 797
Sum anleggsmidler		152 853 948	157 382 797
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	3 225 128	634
Sum fordringer		3 225 128	634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 176 369	21 195 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 176 369	21 195 471
Sum omløpsmidler		36 401 497	21 196 105
SUM EIENDELER		189 255 445	178 578 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	152 836 411	138 042 600
Sum opptjent egenkapital		152 836 411	138 042 600
Sum egenkapital		152 936 411	138 092 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 571 125	40 204 141



Sum annen langsiktig gjeld		34 571 125	40 204 141
Sum langsiktig gjeld		34 571 125	40 204 141
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	8	1 747 909	282 161
Sum kortsiktig gjeld		1 747 909	282 161
Sum gjeld		36 319 034	40 486 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 255 445	178 578 902
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	190 382 515	197 748 515



Organisasjonsnr: 959 245 711
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR UTLEIEBOLIGER

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. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i 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 2024. Stiftelsen er ikke skattepliktig da stiftelsen ikke har erverv til formål, og dermed er å regnes som skattefri etter skatteloven §2-32 1. ledd.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.35

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Lønn	411203.00	396559.00
Folketrygdavgift	94261.00	89278.00
Pensjonskostnader	26910.00	13455.00
Andre ytelser	215020.00	220180.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Note



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	236734089.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5752054.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	242486143.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	80630489.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	152853946.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4954804.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2023

Resultatregnskap 31.12

Alle beløp i hele kroner	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Inntekter			
Leieinntekter		8 180 834	8 175 000
Erstatning		0	0
Refusjon fra andre		0	0
Gevinst ved salg eiendom	1	13 223 273	5 000 000
Driftsinntekter		21 404 107	13 175 000
Driftskostnader			
Lønn, møtegodtg. og folketrygd mv.		747 394	850 000
Driftskostnader	2	1 209 989	670 000
Ekstraordinære avskrivn./tapsført	2	0	0
Ordinære avskrivninger	3	4 954 804	4 700 000
Sum driftskostnader		6 912 187	6 220 000
Driftsresultat		14 491 920	6 955 000
Finansinntekter		1 223 688	500 000
Finanskostnader	4	871 798	650 000
Netto finansinntekter/kostnader		-351 891	150 000
Resultat før ekstraordinære poster		14 843 811	6 805 000
Resultat før skattekostnad		14 843 811	6 805 000
Årsresultat		14 843 811	6 805 000



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

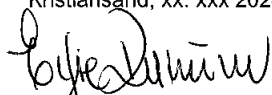
KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
ÅRSREGNSKAP 2023

BALANSE PR.31.12

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Eiendommer	3	152 854 029	157 382 797
Sum anleggsmidler		152 854 029	157 382 797
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		33 176 369	21 195 471
Andre fordringer	5	3 225 128	634
Sum omløpsmidler		36 401 497	21 196 105
Sum eiendeler		189 255 526	178 578 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 01.01		138 092 600	135 698 647
Årets resultat		14 843 892	2 393 953
Sum egenkapital	6	152 936 492	138 092 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld	7	34 571 125	40 204 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandør gjeld		1 453 940	122 720
Annen kortsiktig gjeld		293 969	159 441
Sum kortsiktig gjeld	8	1 747 909	282 161
Sum egenkapital og gjeld		189 255 526	178 578 902

Pantstillelser 6 190 382 515 197 748 515

²⁵⁻¹⁴⁻
Kristiansand, xx. xxx 2024


Elffe Dørum
Styrets leder


Atle Aasen
Nestleder


Cecilie Thorbjørnsen
Styremedlem


Frode Kulien
Daglig leder



Kr.sand kommunes stiftelse for utleleboliger

ARSREGNSKAP 2023			
Resultat før årsoppgjørdisp. og skatter	14 843 811	2 393 953	
Tilbakeført akk. avskrivning ved salg av anleggsmidler	-	0	
Ordinære avskrivninger	+ 4 954 804	4 497 953	
Nedskrivning anleggsmidler	+ 0	0	
Skatter	- 0	0	
Utbytte/privatuttak	- 0	0	
Tilført fra årets virksomhet	= 16 561 615	6 891 906	
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Tilført fra årets virksomhet	16 561 615	6 891 906	
Endring i lager, debitorer og kreditorer	+/- -1 758 746	2 061 208	
Endring i andre tidsavgrensingsposter	+/- 0	0	
Netto likviditetsendring fra virksomheten (= 14 802 869	8 953 113	
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
Investeringer i varige driftsmidler	- -5 752 054	-24 633 009	
Salg av varige driftsmidler/passivering	+ 8 158 727	0	
Andre langsiktige fordringer	-	0	
Endring i andre investeringer	+/- 404 372	380 372	
Netto likviditetsendring fra investeringer (E	= 2 811 045	-24 252 637	
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld	+ 0	0	
Nedbetaling av gammel gjeld	- -5 633 016	-3 822 526	
Innbetaling av egenkapital	+ 0	0	
Tilbakebetaling av egenkapital	- 0	0	
Netto likviditetsendring fra finansiering (C)	= -5 633 016	-3 822 526	
Netto endring av likvider i året (A + B + C)	11 980 898	19 122 049	
Likviditetsbeholdning pr 1.1	+ 21 195 471	40 317 520	
Likviditetsbeholdning pr 31.12	= 33 176 368	21 195 471	
<hr/>			
**) Likviditetsbeholdningen pr.31.12.	3201 70 49126	33 176 368	21 195 471
		0	0



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 959 245 711
NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

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

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i

Andre eiendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi etter skatteloven §2-32 1. ledd.

Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2024.

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

Note 1 Inntekter

<u>Gevinst ved oppgjør/salg:</u>	
Hellemyrbakken 20	907 896
Suldalsveien 10	1 904 306
Eigevannsveien 8E	2 091 705
Hannevika Platå 18	1 272 873
Ledningsveien 1	2 577 601
Riskestien 8	2 156 358
Linnkjellveien 15C	1 407 976
Eikebakken 2 c	190 082
Eikebakken 2D	714 476
Sum gevinst ved salg	13 223 273

Note 2 Driftskostnader og godtgjørelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Revisor	41 229	42 893
Regnskapstjenesten	104 042	98 898
Forsikring bygninger	519 538	176 802
Bank- og andre gebyr	28 205	58 019
Konsulenttjenester	2 652	5 063
Opplæring, kurs	4 124	0
Erstatninger	0	0
Leieutgifter		0
Andre kostnader	510 198	59 819
Sum driftskostnader og godtgjørelser	1 209 989	441 493

Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12 hadde selskapet daglig leder 35% stilling.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønn for daglig leder inkl. feriepenger	411 203	396 559
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	94 261	89 278
Tilskudd pensjon ingen innberetning	26 910	13 455
Møtegodtgjørelse til styret	215 020	220 180
Sum lønn og godtgjørelser	747 394	719 472



Kr.sand kommunes stiftelse for utleieboliger

Note 3 Eiendommer

Anleggsmidler	Murbygg	Trebygg	Overfinansiert bygg (1995)
Kostpris 01.01	36 020 726	200 713 363	
Tilgang	0	5 752 054	
Kostpris 31.12	36 020 726	206 465 417	-438 609
Salg/ avgang	0	8 158 727	
Tilskudd **)	0	404 372	
Avskr.gr.lag	30 704 006	173 628 901	
Akk.avskr 31.12	10 454 103	70 176 386	
Bokført verdi 31.12	25 566 623	127 725 932	-438 609
Årets avskr	614 081	4 340 723	0

**) Kr. 404 372 som 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. 4 954 804.
Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%,
Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.614 081 og kr. 4 340 723.

Note 4 Finanskostnader

	2023	2022
Husbanken	871 798	653 890
Etableringslån	0	0
Andre renter	0	0
Sum:	871 798	653 890

Note 5 Fordringer

Fordringer på kr.3.225.128 består av to salg som ble gjennomført i 2023 mens pengene kom på I samt ubetalte krav fra kunder (6.500,-) som er betalt i 2024.

Note 6 Egenkapital

Ved utgangen av året har stiftelsen akk.overskudd/egenkapital på kr. 152 936 492.
Årets drift har bidratt til å styrke akk.overskudd/egenkapital med kr.14.843.811,-
Det bemerkes at det ligger betydelige merverdier i bygningsmassen i forhold til de bokførte verdier



Kr.sand kommunes stiftelse for utleleboliger

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld pr. 01.01.2023 40 204 141

Betalt avdrag i 2023

Avdrag til husbanken og tilskudd	5 228 644
Omgjøring av tilskudd	404 372
Sum avdrag	5 633 016

Gjeld pr.31.12.2023 34 571 125

Spesifikasjon av langsiktig gjeld:

247192*/247193* Husbanken	31 076 514
247195*/248500* Boligtilskudd	3 474 241
24860001 Andre lån	20 370
Sum langsiktig gjeld	<u>34 571 125</u>

Pantstillelser

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr. 190 382 515.
Restgjeld for pantlån er kr. 34.571.125.

Note 8 Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld:

	<u>Beløp</u>
Momsoppgjør	57 438
Leverandørgjeld	1 453 940
Påløpte,ikke forf.renter	236 531
Sum kortsiktig gjeld:	<u>1 747 909</u>



**KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE
FOR
UTLEIEBOLIGER**

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Kristiansand Kommunes Stiftelse for Utleieboliger, heretter kalt Stiftelsen, hadde 248 boliger for utleie til Kristiansand kommune pr.31.12. 2023

Det foretas kontinuerlig egnethetsvurdering av Stiftelsens boliger. Ved ledighet/fracflyttinger vurderes om kommunen ønsker å leie videre eller om boligene skal fases ut. Flere av boligene tilfredsstillende ikke søkeres behov, og det anses hensiktsmessig å avhende disse.

Det har over flere år vært en prosess fra bl.a. oppretter Kristiansand Kommune, for å få en endring i Stiftelsesloven, slik at en kan oppløse «kommunalt opprettede boligstiftelser». I påvente av helhetlig plan for utvikling av boligmassen i kommunen og lovendringen, har Stiftelsen begrenset virksomheten til kun å forvalte eksisterende eiendomsmassen og ikke foretatt investeringer i nye eiendommer.

Stortinget vedtok 29.november 2022 endring i Stiftelsesloven. Loven ble sanksjonert av regjeringen i statsråd og trådte i kraft fra 1/1-23. Lovendringen gir kommuner som har opprettet kommunale boligstiftelser adgang til å oppløse stiftelsene.

Kristiansand Bystyre vedtok den 20.september 2023 at de ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag, og støtter en nedleggelse av Boligstiftelsen. Men før Stiftelsen legges ned skal alternative organisasjonsformer utredes, og da skal de spesielt se på en ny enhet der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov. Bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.

Denne saken skal komme til politisk behandling i 2024.

Styret i Stiftelsen vil ha et spesielt styreansvar for å se til at våre beboere og eiendommer blir ivaretatt på en skikkelig og god måte i prosessen mot oppløsning av Stiftelsen.



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 deretter leieavtale direkte med Kristiansand Kommune fra 1/1-2023 til 31/12-2023. Kommunen har rett til å fremleie disse boligene.

Kristiansand Kommune har ansvar for all drift, forvaltning, vaktmestertjeneste, samt indre og ytre vedlikehold.

Årlig leiesum var kr.8.180.834,- i 2023, som skal gå til å dekke renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter til regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd stort kr. **14.843.811** -. Det var budsjettet med overskudd på kr. 6.805.000, -. Overskuddet tillegges stiftelsens egenkapital som øker fra kr. 138.092.600, - i 2022 til kr. **152.936.492**, - i 2023.

Avviket fra budsjett skyldes at det ikke ble solgt 9 boliger i 2023.

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, for omdanning av «kommunale boligstiftelser» til opphør, har en begrenset virksomheten til kun å forvalte den eksisterende eiendomsmassen.

Kommune har etter påtrykk fra Stiftelsen splittet sine vedlikeholdsbudsjetter hvor en nå synliggjør hvilke beløp som benyttes til vedlikehold av stiftelsens eiendommer og hva kommunen bruker på sine egne. Dette har resultert i at en, i motsetning til tidligere år, nå bruker mer penger på vedlikehold av Stiftelsen eiendommer. Kommunen har derfor igangsatt større vedlikeholdsarbeider.

Det er foretatt investeringer på til sammen ca. 5,7 mill. kroner i 2023. Hovedsakelig er det ferdigstilling av to eneboliger og renovering av boliger.

Den samlede langsiktige gjeld var ved utgangen av 2023 kr. **34.571.125**. - inklusive boligtilskudd som utgjorde kr. 3.474.241, -. Boligtilskudd nedskrives med 5% hvert år. Gjeld pr. bolig (eks. tilskudd) utgjør ca. kr. 125.390.- i gjennomsnitt. Styret vurderer dette som svært lavt da en betydelig del av stiftelsens boligmasse er eneboliger, rekkehus eller tilsvarende.

Betalte avdrag på langsiktig gjeld utgjorde kr. 5.228.644, - i tillegg er kr. 404.3722, -som var bokført som gjeld, omgjort til tilskudd (boligtilskudd fra Husbanken).

Stiftelsen har fastrenteavtale på de aller fleste av sine lån.



Årets avskrivninger er lik 2,5% (trebygninger) eller 2,0% (murbygninger) av eiendommenes samlede bokførte verdi og utgjør kr. 4.954.804, - i 2023.

Stiftelsen opptok ingen nye lån i 2023.

Stiftelsens likviditet har igjennom 2023 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. 41.229, -.

Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.152.936.492,-. Styret vurderer imidlertid Stiftelsens verdier betydelig høyere enn de bokførte, da disse utelukkende bygger på historisk kostpris og er regnskapsmessig sterkt nedskrevet.

Styret bekrefter at det er grunnlag for fortsatt drift.

Forsikringssum for fast eiendom, basert på gjenoppbyggingskostnad, er ca. 492 mill. kroner. I tillegg kommer verdi av leiligheter i sameier og borettslag samt verdi av tomtegrunn og tekniske anlegg for alle typer boliger.

Fra 01.01.04 ble Lov om kompensasjon for merverdiavgift endret. Lovendringen innebærer at stiftelsen som egen juridisk enhet ikke får momskompensasjon på lik linje med kommunen for boliger som er særskilt tilrettelagt. Stiftelsen ble derfor fra 01.09.04 registrert i merverdiavgifts registeret etter mva-lovens § 2-3 og har i 2020 leid ut alle boligene til Kristiansand Kommune. De boligene som for kommunen er kompensasjonsberettiget, leies ut med moms og kommunen får momsen i sin helhet kompensert. Stiftelsen får fradrag for inngående moms for de samme boligene.

I samsvar med Stiftelsens vedtekter oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 mann og 1 kvinne. I tillegg har styret et styremedlem som er oppnevnte 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.

Et av styremedlemmene (Nestleder) oppnevnt i 2020 har tillitsverv i kommunen og et av varamedlemmene til styret er ansatt i kommunen. Styrets leder, et styremedlem, et varamedlem og daglig leder har ikke tillitsverv eller ansettelse i Kristiansand kommune. Nestleder som har tillitsverv i kommunen og varamedlemmet som er ansatt i kommunen tilfredsstiller derfor ikke kravene i Stiftelseslovens § 27 full ut., Øvrige styremedlemmer, varamedlem og daglig leder tilfredsstiller således kravene i Stiftelseslovens § 27.



Ellers er styret 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.

Stiftelsens virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn tilsvarende virksomhet.

Kristiansand 25/4 -2024

Elfie Dørum
Styrets leder

Atle Aasen
Nestleder

Cecilie K. Thorbjørnsen
Styremedlem

Frode Kulien,
Daglig leder



BDO AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiansand Kommunes Stiftelse For Utleieboliger.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dens 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 stiftelsen 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.

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 stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Torbjørn Rypestøl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TFNDY-TFZWG-JNUJ5-PEEC7-FD07B-VH350



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."

Rypestøl, Torbjørn

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-550770

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-18 12:14:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFNDY-TFZWG-JNUJ5-PEEC7-FD07B-VH350

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/validator>