



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 124 327  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

### 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: Astri Ellegård-Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

### 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, 05.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			800
Annen driftsinntekt		18 952 965	18 612 116
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 952 965</b>	<b>18 612 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 248	12 962
Lønnskostnad		84 222	83 922
Avskrivning		3 900 693	3 912 348
Annen driftskostnad		12 850 087	12 139 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 837 250</b>	<b>16 148 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 115 715</b>	<b>2 464 523</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		12 812	29 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 812</b>	<b>29 981</b>
Annen finanskostnad		830 775	1 091 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>830 775</b>	<b>1 091 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-817 963</b>	<b>-1 061 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 297 752	1 403 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</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		90 020 978	93 891 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>90 020 978</b>	<b>93 891 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 020 978</b>	<b>93 891 888</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 433	755 207
Andre fordringer		222 223	249 295
<b>Sum fordringer</b>		<b>238 656</b>	<b>1 004 502</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 312 400</b>	<b>1 130 464</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 551 056</b>	<b>2 134 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>91 572 034</b>	<b>96 026 854</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 872 399	46 574 646
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 872 399</b>	<b>46 574 646</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 072 399</b>	<b>46 774 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 025 254	47 365 289
Øvrig langsiktig gjeld		130 000	197 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 155 254</b>	<b>47 562 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 155 254</b>	<b>47 562 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			903 688
Leverandørgjeld		687 567	290 499
Skyldige offentlige avgifter		113 717	344 884
Annen kortsiktig gjeld		543 097	150 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 344 381</b>	<b>1 689 919</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 499 635</b>	<b>49 252 208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>91 572 034</b>	<b>96 026 854</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 468800

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 124 327  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

#### 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: Astri Ellegård-Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

#### 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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 953 124 327  
KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			800
Annen driftsinntekt		18 952 965	18 612 116
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 952 965</b>	<b>18 612 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 248	12 962
Lønnskostnad		84 222	83 922
Avskrivning		3 900 693	3 912 348
Annen driftskostnad		12 850 087	12 139 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 837 250</b>	<b>16 148 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 115 715</b>	<b>2 464 523</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		12 812	29 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 812</b>	<b>29 981</b>
Annen finanskostnad		830 775	1 091 361
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>830 775</b>	<b>1 091 361</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-817 963</b>	<b>-1 061 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 297 752	1 403 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 297 752</b>	<b>1 403 143</b>



Organisasjonsnr: 953 124 327  
KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

90 020 978 93 891 888  
90 020 978 93 891 888

Sum anleggsmidler

90 020 978 93 891 888

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

16 433 755 207  
222 223 249 295  
238 656 1 004 502

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 312 400 1 130 464

Sum omløpsmidler

1 551 056 2 134 966

SUM EIENDELER

91 572 034 96 026 854

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

200 000 200 000  
200 000 200 000

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

47 872 399 46 574 646  
47 872 399 46 574 646

Sum egenkapital

48 072 399 46 774 646

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner  
Øvrig langsiktig gjeld

42 025 254 47 365 289  
130 000 197 000



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 155 254</b>	<b>47 562 289</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 155 254</b>	<b>47 562 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		903 688
Leverandørgjeld	687 567	290 499
Skyldige offentlige avgifter	113 717	344 884
Annen kortsiktig gjeld	543 097	150 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 344 381</b>	<b>1 689 919</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 499 635</b>	<b>49 252 208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>91 572 034</b>	<b>96 026 854</b>



Organisasjonsnr: 953 124 327  
KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø  
Postboks 230, 3781 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i Kragerø Kommunale Boligstiftelse

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kragerø Kommunale Boligstiftelse som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle stiftelsen eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av stiftelsens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om stiftelsens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsen ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om forvaltning

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

Kragerø, 01. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*  
Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kragerø Kommunale Boligstiftelse 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 6XLYU-MNH8E-CMKTV-81D78-UU574-0NJEE



## 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."

### Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-01 10:56:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6XLYU-MNH8E-CIMKTV-8TD78-UU574-0NJEE

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>



# ÅRSREGNSKAP

01.01. – 31.12.2021

## KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE

FORETAKS NR. 953 124 327

---

Kragerø Bolig-og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 Kragerø

**RESULTATREGNSKAP N/A 100**

	Note	Resultat 2021	Resultat 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Husleie		3 413 836	3 315 879	3 370 400	3 473 800
Husleie Kragerø Kommune		15 535 229	15 274 474	15 535 000	16 084 200
Andre inntekter		3 900	22 563	21 000	6 000
Sum inntekter		18 952 965	18 612 916	18 926 400	19 564 000
<b>Vedlikeholdskostnader</b>					
Vedlikehold		1 748 293	3 206 196	2 100 000	2 400 000
Vedlikeholdsavtaler		317 391	262 980	318 000	350 000
Sum vedlikeholdskostnader		2 065 682	3 469 175	2 418 000	2 750 000
<b>Driftskostnader</b>					
Gebyrer, nøkler		2 248	12 962	10 000	4 000
Revisjonshonorar	2	46 011	43 364	55 000	50 000
Forretningsførerhonorar		520 700	502 980	567 300	545 100
Vaktmestertjenester		2 396 608	2 173 372	2 027 100	2 294 000
Juridisk rådgivning		30 272	7 524	150 000	150 000
Andre forvaltningstjenester		756 900	815 993	871 900	786 900
Brøyting, strøing		207 145	91 005	100 000	200 000
Styrehonorar	2	64 500	60 000	61 500	64 500
Arbeidsgiveravgift	2	9 094	6 060	8 700	9 100
Andre personalkostnader		1 132	4 592	16 000	16 000
Leiekostnader, andel felleskostnader		785 298	821 058	810 000	825 000
Kabel-tv		400 807	367 321	486 000	450 000
Forsikring		398 110	353 357	396 000	417 000
Kommunale avgifter		1 555 184	1 451 531	1 420 000	1 632 500
Festeavgifter		34 271	34 271	34 300	55 000
Eiendomsskatt		-181 112	216 771	217 000	0
Energi, strøm		2 409 922	1 129 784	1 400 000	3 000 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar, arbeidst		108 002	130 200	135 000	200 000
Kontorrekvisita, trykksaker		207	155	0	0
Telefon og alarm		122 756	145 236	158 000	125 000
Drift maskiner, biler		252 250	242 641	289 500	282 300
Andre driftsutgifter, kontingenter		58 361	36 161	50 500	65 000
Avskrivninger	4	3 900 693	3 912 348	3 953 300	3 900 600
Tapte leieinntekter oppussingsperioder		189 747	120 530	50 000	100 000
Tapsavsetning usikre fordringer		702 462	0	0	0
Sum driftskostnader		14 771 568	12 679 217	13 267 100	15 172 000
Sum kostnader		16 837 250	16 148 394	15 685 100	17 922 000
Driftsresultat		2 115 715	2 464 522	3 241 300	1 642 000
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		12 812	29 981	20 000	15 000
Rentekostnad		830 774	1 091 361	966 300	936 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-817 962	-1 061 380	-946 300	-921 400
Resultat		1 297 752	1 403 143	2 295 000	720 600
<b>Overføringer</b>					
Overført egenkapital	5	-1 297 752	-1 403 143	0	0

N/A 100



## BALANSE 100 2021 org nr: N/A

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4, 6	1 425 830	1 425 830
Bygninger	4, 6	78 557 207	80 794 083
Tekniske innstallasjoner bygg	4, 6	9 907 001	11 430 789
Andre driftsmidler	4	130 940	241 185
Sum varige driftsmidler		90 020 977	93 891 887
Sum anleggsmidler		90 020 977	93 891 887
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		530 812	474 224
Restanser felleskostnader		188 082	280 983
Forskuddsbetalte kostnader		150 662	185 642
Tapsavsetning usikre fordringer		-702 462	0
Andre fordringer		71 562	63 653
Sum fordringer		238 656	1 004 501
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på konto		1 312 400	1 130 464
Sum bankinnskudd		1 312 400	1 130 464
Sum omløpsmidler		1 551 057	2 134 966
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>91 572 035</b>	<b>96 026 854</b>


N/A 100



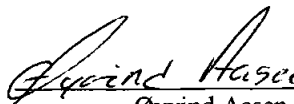
## BALANSE 100 2021 org nr: N/A

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	5	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital	5	47 872 398	46 574 646
Sum opptjent egenkapital		47 872 398	46 574 646
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 072 398</b>	<b>46 774 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	42 025 254	47 365 289
Andre innskudd	6	130 000	197 000
Sum langsiktig gjeld		42 155 254	47 562 289
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 587	6 758
Leverandørgjeld		687 567	290 499
Kassakreditt		0	903 688
Skyldig off. myndigheter		113 717	344 885
Påløpne renter		68 050	60 751
Annen kortsiktig gjeld		452 461	83 338
Sum kortsiktig gjeld		1 344 382	1 689 918
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 499 636</b>	<b>49 252 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>91 572 035</b>	<b>96 026 854</b>

Styret i Kragerø kommunale boligstiftelse,  
31.12.2021 /25.5.2022

  
Astri Ellegård-Jacobsen  
Styrets leder

  
Birgitte Midgaard  
Nestleder

  
Øyvind Aasen  
Styremedlem

N/A 100



## **KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE**

Org.nr. 953 124 327

### **NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2021**

#### **NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

#### **KLASSIFISERINGSPRINSIPPER OG VURDERINGSPRINSIPPER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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 forbigående.

#### **Salgsinntekter**

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Dekning av fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### **Varige driftsmidler**

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Grunnlaget for avskrivningene er historisk kostpris, hvor den økonomiske levetiden er lagt til grunn.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



## NOTE 2. LØNSKOSTNADER OG HONORARER

Stiftelsen har ingen fast ansatte eller pensjonsavtaler.  
Det er utbetalt styrehonorar med kr. 64 500,-.

### Revisor

Honorar for revisjon og revisjonsrelaterte kostnader kr. 41 215,- og annen bistand kr. 4 797,-  
Kragere Kommune Boligstiftelse fører forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

## NOTE 3. SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Stiftelsen har ikke erverv til formål, og er derfor unntatt beskatning.

## NOTE 4. DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

KKBST benytter lineære avskrivninger som regnskapsmessige avskrivninger.  
Gevinster eller tap ved salg av ordinære driftsmidler betraktes som ordinære driftsinntekter og driftskostnader.

### Oversikt driftsmidler og avskrivninger:

	Redskaps/utstyr inventar	Bygninger	Tekniske inst.	Under arbeid	Tomter	Sum
Akk.kostpris 01.01.	783 995	118 785 615	26 873 088		1 425 830	147 868 528
Tilgang i året	38 143					38 143
Avgang i året	17 708					17 708
Akk.kostpris 31.12.	804 430	118 785 615	26 873 088		1 425 830	147 888 963
Akk.ordinære avskr. 01.01.	533 462	37 991 532	15 442 299			53 967 293
Årets avskrivninger	140 028	2 236 876	1 523 788			3 900 692
Akk. Avskrivninger 31.12.	673 490	40 228 408	16 966 087			57 867 985
Bokført verdi 31.12.	130 940	78 557 207	9 907 001		1 425 830	90 020 978
Avskrivningssatser	20 %	1,67 %	5,67 %	0 %	0 %	0-20 %
Avskrivningstid - år	5	60	20			

## NOTE 5. EGENKAPITAL

	Innsk. Kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	200 000	46 574 646	46 774 646
Årets resultat		1 297 752	1 297 752
Egenkapital pr. 31.12.	200 000	47 872 398	48 072 398



## Koronasituasjonen for Boligstiftelsen

Boligstiftelsen følger helsemyndighetenes råd og legger til rette for å bidra til at færrest mulig skal bli smittet. KBBL's lokaler er stengt for kunder, og all kontakt med leietagere, kommunen mv. foregår på telefon eller e-post. Det tas spesielt hensyn til at beboerne i omsorgsboligene er i risikogruppen.

Vi kan på nåværende tidspunkt ikke se at koronasituasjonen vil gi noen store økonomiske konsekvenser for Boligstiftelsen.

## NOTE 6. PANT- OG SIKKERHETSSTILLELSER

Pantesikret restgjeld	31.12.2021	31.12.2020
Husbanklån	4 180 652	6 473 377
Kommunalbanken	37 844 602	40 891 912
Sparebanken Sør driftskreditt		983 688
Sum pantegjeld	42 025 254	48 348 977
Innskudd beboere	130 000	197 000

## Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Husbanklån	0
Kommunalbanken	22 841 076

## BOKFØRTE VERDIER AV EIENDELER STILLET SOM SIKKERHET:

Avdeling:	2021	2020
Trygdebolig	4 807 761	5 162 601
PU	9 392 953	9 732 080
Skrubben	6 584 757	6 866 661
Omsorg	67 678 736	70 463 527
Tomter	1 425 830	1 425 830
	89 890 037	93 650 699

Det er i tillegg stillet sikkerhet fra Kragerø Kommune for lån i Kommunalbanken.



**ÅRSRAPPORT 2021  
FOR  
KRAGERØ KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE.**

**Organisasjon og eierskap**

Kragerø Kommunale Boligstiftelse er opprettet av Kragerø kommune og Kragerø Bolig- og Byggelag (KBBL). Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg i Kragerø kommune. Forutsetning for en forretningsmessig drift er sikret gjennom vedtektene.

Som forretningsfører for stiftelsen er det inngått kontrakt med KBBL.

**Selskapets beliggenhet**

Forretningsadressen til selskapet er Torvgata 2 i Kragerø Kommune. Lokalene eies av KBBL.

**Styrets virksomhet**

Kragerø Kommune oppnevner to styrerepresentanter med varaer og KBBL oppnevner en representant med vara.

Styret har ifølge vedtekten konstituert seg selv på følgende måte:

Leder:	Astri Ellegård-Jacobsen
Nestleder:	Birgitte Midgaard
Styremedlem:	Øyvind Aasen
Varamedlemmer:	Olivera Dautaj, Jan Holm og Reidun Nygaard

I 2021 er det avholdt 5 styremøter og behandlet 24 saker.

Kragerø Kommunale Boligstiftelse har nå totalt 206 leiligheter.

Kragerø Kommunale Boligstiftelse har i 2021 disponert to vaktmestre som har utført vedlikeholdsoppdrag og oppussingsarbeider på stiftelsens boliger. Arbeidet som har blitt utført er både stiftelsen og beboerne godt fornøyd med.

Husleiene er:

Trygdeboliger	kr	5 874,- pr. mnd
Omsorgsboliger	kr	7 261,- / 9 076,- pr. mnd



## **Aktiviteter**

Det er utført løpende vedlikehold på alle bygg;

## **Trygdeboliger**

### **Avd. 101 Bråtentoppen**

Leilighet 8A og 8B malt innvendig, nye gulv, nye terrassedører og nytt kjøkken. Nye varmeovner og lamper, gjennomgang av el-anlegg. Ny asfaltert parkering for 10C. Montert varmekabler på vannledning inn til 10A-C.

### **Avd. 102 Kloppkjær**

Byttet himling i bad og bod 18B. Skiftet noe kledning og laget nytt rekkverk trapp 18B.

### **Avd. 103 Tangen**

### **Avd. 110 Gaupelia**

Ny himling stue/kjøkken 28B. Laget ny terrasse i 28B.

### **Avd. 112 Siritun**

Pusset opp leilighet 11B, 9A, 9C, 3E og 3F. Malt alle flater, byttet diverse gulv og byttet diverse dører. Montert nytt låsesystem på hele Siritun. Vasket vegger utvendig rekker.

**Totalt er det brukt ca. kr 685 000,- til vedlikehold på Trygdeboligene.**

## **PU boliger**

### **Avd. 105 Store Ringvei**

Montert ny utgangsdør istedenfor terrassedør og kledd igjen vindu.

### **Avd. 106 Dalane**

Montert nytt brannalarmanlegg, ny sprinkelventil, ny pipehatt 1I og byttet diverse takrenner.

### **Avd. 107 Eplehagen**

**Samlet er det brukt ca. kr. 284 000 til vedlikehold på PU boliger.**

## **Omsorgsboliger**

### **Avd. 111 Sannidal**

Montert ny dørautomatikk. Byttet kjøkkenfronter i 2 leiligheter. Malt opp flere leiligheter. Kasset inn over sikringsskap, byttet div. sikringer og nødlys. Byttet 2 stk. baderomsinnredninger.

### **Avd. 113 Tangheia**

Vasket bygg utvendig. Byttet sikringer i leiligheter, byttet noen takrennedløp. Byttet 5 toaletter.

**Avd. 114 Stabbestad**

Leget ny terrasse over inngangsparti. Byttet 2 inngangsdører, byttet diverse kledning. Byttet diverse nødløys og lamper i himling. Byttet diverse varmtvannsbeholdere.

**Avd. 116 Sjødamveien 37-39**

Satt opp ny utebod felles. Bygd om kontor til KAD leilighet. Ny levegg.

**Avd. 117 Furubo**

Byttet sikringer.

**Avd. 118 Helle**

Montert nytt gjerde rundt hele. (50/50 Boligstiftelsen/Kragerø kommune) Malt opp diverse leiligheter.

**Avd. 120 Holt****Avd. 121 Kalstadveien 18**

**Samlet er det brukt ca. kr. 1 075 000,- til vedlikehold av omsorgsboligene.**

**Avd. 108 Skrubben**

Byttet sikringer i flere leiligheter.

**Samlet er det brukt ca. kr. 21 000,- til vedlikehold på Skrubben.**

**Rettvisende oversikt over utvikling og resultat**

Årsresultatet viser et overskudd på kr 1 297 752,-. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 91,5 mill. Egenkapitalandelen pr. 31.12.21 var 52,5 % sammenlignet med 48,7 % 31.12.20.

**Resultatdisponering**

Årsresultatet viser selskapets resultat og finansielle stilling. Kragerø Kommunale Boligstiftelse avslutter 2021 med et overskudd på kr. 1 297 752,-. Selskapets styre foreslår at overskuddet overføres annen egenkapital. Total egenkapital blir da kr. 48 072 398,-.

Kragerø Kommunale Boligstiftelse benytter lineære avskrivninger som regnskapsmessige avskrivninger.

Avdrag på lån i 2021 beløper seg til kr 5,34 millioner. Dette beløpet er ikke inkludert i resultatregnskap.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og Kragerø Kommunale Boligstiftelse sin stilling per 31.12.2021.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsoppgjøret for 2021 er satt opp under en slik forutsetning.



Koronasituasjonen for Boligstiftelsen

Boligstiftelsen følger helsemyndighetenes råd og legger til rette for å bidra til at færrest mulig skal bli smittet. Det tas spesielt hensyn til at beboerne i omsorgsboligene er i risikogruppen.

Vi kan på nåværende tidspunkt ikke se at koronasituasjonen vil gi noen store økonomiske konsekvenser for Boligstiftelsen.

### **Likestilling**

Kragerø Kommunale Boligstiftelse sitt styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne.

Kragerø Kommunale Boligstiftelse følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Til slutt vil styret takke forretningsforbindelser, tillitsvalgte og Kragerø Bolig- og Byggelag sin administrasjon for et godt samarbeide i 2021.

Styret i Kragerø kommunale boligstiftelse,  
31.12.2021 /25.5.2022

Astri Ellegård-Jacobsen  
Styrets leder

Birgitte Midgaard  
Nestleder

Øyvind Aasen  
Styremedlem