



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 608 341
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Roar Stangnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 478 658	30 930 470
Sum inntekter		32 478 658	30 930 470
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 288 631	1 522 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 714 880	2 714 880
Annen driftskostnad	5	16 803 923	19 371 806
Sum kostnader		20 807 434	23 609 611
Driftsresultat		11 671 224	7 320 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 887	133 496
Annen finansinntekt		19 261	16 461
Sum finansinntekter		118 148	149 957
Annen rentekostnad		6 845 908	6 810 269
Annen finanskostnad		-10 175	10 610
Sum finanskostnader		6 835 732	6 820 879
Netto finans		-6 717 585	-6 670 922
Resultat før skattekostnad		4 953 640	649 938
Årsresultat		4 953 640	649 938
Annen egenkapital		4 953 640	649 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	204 074 227	206 721 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	195 160	262 360
Sum varige driftsmidler		204 269 387	206 984 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		204 269 387	206 984 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	520 842	952 462
Andre kortsiktige fordringer		2 383 739	2 229 944
Sum fordringer		2 904 581	3 182 406
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 324 038	2 605 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 324 038	2 605 471
Sum omløpsmidler		8 228 619	5 787 877
SUM EIENDELER		212 498 006	212 772 144

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	5 500 000	5 500 000
Beholdning av egne aksjer	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 647 723	63 694 083
Sum opptjent egenkapital		68 647 723	63 694 083
Sum egenkapital		74 347 723	69 394 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 410 236	116 141 204
Sum annen langsiktig gjeld		113 410 236	116 141 204
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 009 000	23 156 522
Leverandørgjeld		2 301 109	2 559 177
Skyldige offentlige avgifter	6	143 799	68 285
Annen kortsiktig gjeld		1 286 139	1 452 873
Sum kortsiktig gjeld		24 740 047	27 236 857
Sum gjeld		138 150 284	143 378 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 498 006	212 772 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 379320

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 956 608 341
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Roar Stangnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Organisasjonsnr: 956 608 341
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 478 658	30 930 470
Sum inntekter		32 478 658	30 930 470
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 288 631	1 522 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 714 880	2 714 880
Annen driftskostnad	5	16 803 923	19 371 806
Sum kostnader		20 807 434	23 609 611
Driftsresultat		11 671 224	7 320 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 887	133 496
Annen finansinntekt		19 261	16 461
Sum finansinntekter		118 148	149 957
Annen rentekostnad		6 845 908	6 810 269
Annen finanskostnad		-10 175	10 610
Sum finanskostnader		6 835 732	6 820 879
Netto finans		-6 717 585	-6 670 922
Resultat før skattekostnad		4 953 640	649 938
Årsresultat		4 953 640	649 938
Annen egenkapital		4 953 640	649 938



Organisasjonsnr: 956 608 341
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	204 074 227	206 721 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	4	195 160	262 360
Sum varige driftsmidler		204 269 387	206 984 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		204 269 387	206 984 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	5	520 842	952 462
Andre kortsiktige fordringer			
		2 383 739	2 229 944
Sum fordringer		2 904 581	3 182 406
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	6	5 324 038	2 605 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 324 038	2 605 471
Sum omløpsmidler		8 228 619	5 787 877
SUM EIENDELER		212 498 006	212 772 144
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	5 500 000	5 500 000



Beholdning av egne aksjer	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 647 723	63 694 083
Sum opptjent egenkapital		68 647 723	63 694 083
Sum egenkapital		74 347 723	69 394 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 410 236	116 141 204
Sum annen langsiktig gjeld		113 410 236	116 141 204
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 009 000	23 156 522
Leverandørgjeld		2 301 109	2 559 177
Skyldige offentlige avgifter	6	143 799	68 285
Annen kortsiktig gjeld		1 286 139	1 452 873
Sum kortsiktig gjeld		24 740 047	27 236 857
Sum gjeld		138 150 284	143 378 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 498 006	212 772 144



Organisasjonsnr: 956 608 341
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i anskaffelse, eie og forvaltning av boligeiendommer for utleie. Utleievirksomheten er i hovedsak rettet mot ungdom og sosialt vanskeligstilte, med formål å tilby stabile og trygge boforhold.

Selskapet har sin forretningsadresse i Tromsø, og virksomheten drives derfra.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er avlagt etter prinsippet om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer løpende i takt med utleieperioden.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og

kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter

eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fratrukk av tilskudd fra Husbanken. En forutsetning for boligtilskuddene er at vanskeligstilt ungdom i etableringsfasen bor i boligen i minst 10 år fra utbetalingsdato. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Stiftelsen er ikke

skattepliktig.

Pensjonsforpliktelsen

Foretaket har en kollektiv

pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et

forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført og den årlige pensjonskostnaden anses som årets kostnad.

Note



3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.58

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1051139.00	1223792.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	92725.00	120052.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	121134.00	163335.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23633.00	15745.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1288631.00	1522924.00

Note
4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	270315473.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6927544.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	263387929.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	59118542.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	204269387.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2714880.00	0.00

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



Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
97535029.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
134419236.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
204495627.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Stiftelsen Kommunale Boliger

Årsmelding for driftsåret 2025

FORMÅL

Stiftelsen Kommunale Boliger ble opprettet den 04.09.1989. I henhold til vedtektene er Stiftelsens formål å erverve, bygge og drive rimelige utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte. Virksomheten drives i Tromsø kommune.

STYRET

Styret velges av rådsforsamlinga som består av formannskapet i Tromsø kommune. I 2024 har det ikke vært utskifte av styremedlemmer. Ved utgangen av året består styret av:

Roar Stangnes, styreleder
Irene Vanja Dahl, nestleder
Kathrine Emilie Standal
Hans Petter Kvaal
Elisabeth Lill Andreassen
Viljar Hansen (1. varamedlem)
Randi Sørensen (2. varamedlem)

Styrets sammensetning viser at det er god balanse mellom kjønnene.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 10 styremøter og behandlet 50 saker i 2025. Foruten å legge til rette for god daglig og økonomisk forsvarlig drift har de viktigste sakene i styret vært:

- Avvikling av arbeidsforhold tidligere daglig leder
- Midlertidig drift mellom gammel og ny daglig leder
- Strategiarbeid
- Ansettelse av ny daglig leder

ADMINISTRASJON

Det har blitt gjort endringer i stiftelsens administrasjon ved at tidligere daglig leder har gått av og styret har rekruttert ny daglig leder som tiltrådte 01.01.2026. Driften har vært midlertidig ivaretatt av styret hvor Roar Stangnes har hatt rollen som daglig leder og Hans Petter Kvaal



har hatt ansvar for oppfølging av nødvendig vedlikehold. For å dekke opp den samlede kompetanse som trengs for å ivareta alle sider ved driften, er det stort behov for å kjøpe eksterne tjenester.

Aider ivaretar alt rundt regnskapsføring, husleiefakturering og oppfølging av husleierestanser. Det er inngått avtale med Tromsø Crew AS håndverker- og vaktmestertjenester.

UTLEIEVIRKSOMHETEN

Som det framgår av formålsparagrafen til SKB er leietakergruppen ungdom og sosialt vanskeligstilte, men med en klar overvekt på den eldre aldersgruppen. Foruten de spesielt tilrettelagte boligene (Åsgård-boligene, Grønnegata 103 og Ørretholmen) leier Tromsø kommune 9 ordinære leiligheter av SKB for framleie. Disse leilighetene leies videre for høyere pris enn det SKB tar for tilsvarende leilighet.

Turnover på leilighetene har holdt seg stabilt på sammen nivå de siste årene. Derimot er inkomne søknad om bolig gått noe opp. Mange av søkerne oppgir at boligmarkedet er blitt strammere, blant annet pga økt omfang av utleie via Air BnB. Søknadsmassen indikerer også at SKB framover bør skaffe flere leiligheter som er tilpasset søknadspopulasjonen. Særlig gjelder dette unge i etableringsfasen og eldre som alltid har vært henvist til leiemarkedet.

År	Turn over	Søknader
2020	34	137
2021	36	141
2022	29	163
2023	26	156
2024	27	197
2025	28	157

Husleienivået for den laveste husleien ble økt til 9 300kr fra 1. mai 2025, mens øvrige ble justert iht KPI. På grunn av begrensninger i husleieloven vil denne økning pågå også inn i 2026. Til tross for husleieøkningen er husleienivået hos SKB lavere enn tilsvarende boliger i leiemarkedet.

Utviklingen i leieinntektene, tomgangsleien mv i 2025 sammenlignet med de 5 foregående år er som følgende:

År	Leieinntekter	Tomgangsleie		Husleierestanser		Konstatert tap på fordringer	
	i hele 1000 kr	i hele 1000 kr	% av leieinnt.	i hele 1000 kr	% av leieinnt.	i hele 1000 kr	i % av leieinnt.
2020	26 760	571	2,13	886	3,31	61	0,23
2021	27 859	1 017	3,65	1 167	4,19	177	0,64
2022	26 829	995	3,71	1 133	4,22	110	0,41
2023	29 451	398	1,35	640	2,17	196	0,67
2024	30 841	330	1,07	952	3,09	170	0,55
2025	32 487	978	3,01	521	1,60	36	0,11



VEDLIKEHOLD AV BOLIGENE

Det følger av stiftelsesloven at stiftelsens kapital skal forvaltes på en forsvarlig måte. Dette slik at den gir en tilfredsstillende avkastning for å ivareta stiftelsens formål. Boligene er SKB kapitalgrunnlag. Vedlikehold av boligene er derfor høyt prioritert for å sikre akseptabel bokvalitet. Boligene er gjennomgående i god stand. Det tyngste indre vedlikeholdet blir gjennomført ved utflytting. I 2025 ble det brukt kr 7,4 mill. på vedlikehold. Samlet er det de siste 6 årene brukt over kr 59,8 mill. på vedlikehold.

Til tross for at det har vært foretatt betydelig vedlikehold gjenstår det fortsatt et vedlikeholdsetterlep som det er nødvendig å ha fokus på. Dette ligger også til grunn for å øke husleien på leilighetene som har lavest husleie.

REGNSKAPSRESULTAT

Det har vært en markert resultatforbedring i forhold til både 2023 og 2024 hva gjelder drifts- og årsresultat, noe som kan tilskrives økt husleie og et overgangsårs hva gjelder drift og vedlikehold.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Driftsresultat	11 671 224	7 320 860	3 777 086	6 033 451	5 071 427	3 061 560
Årsresultat	4 953 640	649 938	-2 256 210	3 462 905	3 097 798	-162 593

Øvrige nøkkeltall viser også en positiv utvikling i 2025 i forhold til 2024.

	Lønnsomhetsanalyse			Soliditetsanalyse	
	Overskuddsgrad	Omsetn. pr lønnskr.	EK-rentabilitet	Soliditetsgrad	Gjeldsgrad
2020	10,9 %	23,5	-0,3 %	26,2 %	2,8
2021	17,6 %	21,8	4,7 %	28,6 %	2,5
2022	21,5 %	19,5	5,0 %	31,6 %	2,2
2023	14,2 %	17,3	4,9 %	32,2 %	2,1
2024	23,7 %	20,3	0,9 %	32,6 %	2,1
2025	35,9%	25,2	6,9 %	35,0 %	1,9

Overskuddsgraden er styrket i 2025, samtidig som vedlikeholds nivået er holdt høyt. Rentekostnadene er fortsatt betydelige, men samlet sett viser resultatet en klar forbedring sammenlignet med foregående år.

Selv om driftsresultatet er positivt, er det fortsatt påkrevd meget stram økonomistyring da det må forventes at dagens rentenivå vil være vedvarende høyt i 2026. Dette for å sikre at SKB har økonomi til forsvarlig vedlikehold av boligene, samt at de holder den standard som er nødvendig for at leietakerne skal bo tilfredsstillende.

Soliditetsgraden uttrykker hvor stor egenkapital SKB har i forhold totalkapitalen.



Egenkapitalandelen er fortsatt voksende. Totalkapitalrentabilitet i 2025 på 5,5 %. Dette er en forbedring fra 2024, hvor den da var på 3,4 %.

Utviklingen i likviditeten til SKB har over tid vært som følgende:

År	Likviditetsgrad	Korrigert
		Likviditetsgrad
2020	0,2	0,8
2021	0,1	1,7
2022	0,3	2,6
2023	0,18	1,51
2024	0,21	1,42
2025	0,33	2,21

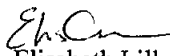
Når styret har søkelys på likviditeten, foretas korrigerende for ballonglånet i Handelsbanken. Dette lånet er i balansen ført som kortsiktig gjeld, men er å forstå som langsiktig gjeld. Lånet fornyes årlig for å optimalisere rentebetingelsene. For 2025 var lånet på kr 21,0 mill.

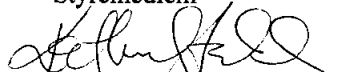
Handlingsrommet i styringen av likviditeten ligger i hovedsak i balansegangen mellom behovet for likviditet og vedlikeholdet av boligene. Styret har også i 2025 prioritert vedlikeholdet.

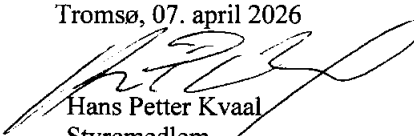
Regnskapet viser at SKB i 2025 har positiv utvikling i soliditetsgraden, og at den korrigerede likviditetsgraden er vesentlig styrket sammenlignet med 2024. Den økonomiske status for SKB anses å være akseptabel og gir derfor fortsatt forsvarlig driftsgrunnlag. I dette ligger det også implisitt at SKB i framtiden fortsatt kan kunne fylle sin rolle i forhold til formålsparagrafen; erverve, bygge og drive rimelige utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte.


Styret for Stiftelsen Kommunale Boliger

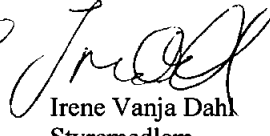
Tromsø, 07. april 2026


Elisabeth Lill Andreassen
Styremedlem


Kathrine Emilie Standal
Styremedlem


Hans Petter Kvaal
Styremedlem


Roar Stangnes
Styreleder


Irene Vanja Dahl
Styremedlem


Roar Øien
Daglig leder



REVICOM

Til årsmøtet i Stiftelsen Kommunale Boliger

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Kommunale Boliger som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

Revicom AS
Org.nr. 931 282 506 MVA
Kto.nr. 4612.39.07892

Postadresse:
Pb. 264
8401 Sortland

Telefon
+47 459 00500

Epost:
post@revicom.no
Web:
www.revicom.no



Kontorer: Sortland – Myre - Tromsø



REVICOM

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/revisionsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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.

Tromsø, 08.04.2026

Revicom AS

Kjell Ole Straumsnes
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

956608341

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		32 478 658	30 930 470
Sum driftsinntekter		32 478 658	30 930 470
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 288 631	-1 522 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-2 714 880	-2 714 880
Annen driftskostnad	5	-16 803 923	-19 371 806
Sum driftskostnader		-20 807 434	-23 609 611
Driftsresultat		11 671 224	7 320 860
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		98 887	133 496
Annen finansinntekt		19 261	16 461
Sum finansinntekter		118 148	149 957
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 845 908	-6 810 269
Annen finanskostnad		10 175	-10 610
Sum finanskostnader		-6 835 732	-6 820 879
Netto finans		-6 717 585	-6 670 922
Årsresultat		4 953 640	649 938
Overføringer			
Annen egenkapital		4 953 640	649 938
Sum overføringer		4 953 640	649 938



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	204 074 227	206 721 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	195 160	262 360
Sum varige driftsmidler		204 269 387	206 984 267
Sum anleggsmidler		204 269 387	206 984 267
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	520 842	952 462
Andre kortsiktige fordringer		2 383 739	2 229 944
Sum fordringer		2 904 581	3 182 406
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 324 038	2 605 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 324 038	2 605 471
Sum omløpsmidler		8 228 619	5 787 877
SUM EIENDELER		212 498 006	212 772 144

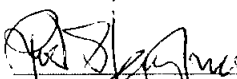


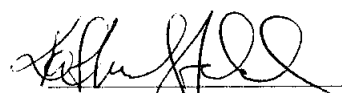
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

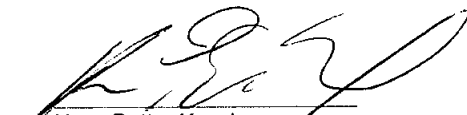
Balanse

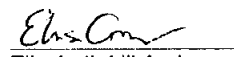
	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	5 500 000	5 500 000
Beholdning av egne aksjer	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 647 723	63 694 083
Sum opptjent egenkapital		68 647 723	63 694 083
Sum egenkapital		74 347 723	69 394 083
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 410 236	116 141 204
Sum annen langsiktig gjeld		113 410 236	116 141 204
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 009 000	23 156 522
Leverandørgjeld		2 301 109	2 559 177
Skyldige offentlige avgifter	6	143 799	68 285
Annen kortsiktig gjeld		1 286 139	1 452 873
Sum kortsiktig gjeld		24 740 047	27 236 857
Sum gjeld		138 150 284	143 378 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 498 006	212 772 144

TROMSØ, 07.04.2026

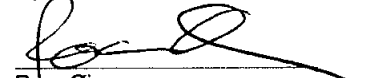

Røar Stangnes
styrets leder


Kathrine Emilia Standal
styremedlem


Hans Petter Kvaal
styremedlem


Elisabeth Lill Andreassen
styremedlem


Irene Vanja Dahl
styremedlem


Røar Øien
daglig leder



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Noter

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i anskaffelse, eie og forvaltning av boligeiendommer for utleie. Utleievirksomheten er i hovedsak rettet mot ungdom og sosialt vanskeligstilte, med formål å tilby stabile og trygge boforhold.

Selskapet har sin forretningsadresse i Tromsø, og virksomheten drives derfra.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er avlagt etter prinsippet om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer løpende i takt med utleieperioden.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fratrukk av tilskudd fra Husbanken. En forutsetning for boligtilskuddene er at vanskeligstilte ungdom i etableringsfasen bor i boligen i minst 10 år fra utbetalingsdato.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Stiftelsen er ikke skattepliktig.

Pensjonsforpliktelsen

Foretaket har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringselskap.

Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført og den årlige pensjonskostnaden anses som årets kostnad.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 051 139	1 223 792
Arbeidsgiveravgift	92 725	120 052
Pensjonskostnader	121 134	163 335
Andre relaterte ytelser	23 633	15 745
Sum	1 288 631	1 522 924

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,58

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	270 315 473
Tilgang i året	0
Avgang i året	-6 927 544
Anskaffelseskost 31.12.	263 387 929
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-59 118 542
Balanseført verdi per 31.12.	204 269 387
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 714 880

Note 5 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	1 020 842	1 452 462
Avsetning til tap	-500 000	-500 000
Kundefordringer 31.12	520 842	952 462
	2025	2024
Årets konstaterte tap på fordringer	36 309	129 726
Tap på fordringer	36 309	129 726

Mer om fordringer

Kundefordringene består av løpende husleie og husleie fra fraflyttede leietakere med restanse.

Det er avsatt kr 677 318 i forventet refusjon på eiendomsskatt for perioden 2025.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	121 636
Skyldig skattetrekk	-112 910

Note 7 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	5 700 000	63 694 083	69 394 083
Årsresultat	0	4 953 640	4 953 640
Egenkapital 31.12.2025	5 700 000	68 647 723	74 347 723

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	97 535 029
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	134 419 236
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	204 495 627
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



Årsregnskap for
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

956608341

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		32 478 658	30 930 470
Sum driftsinntekter		32 478 658	30 930 470
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 288 631	-1 522 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-2 714 880	-2 714 880
Annen driftskostnad	5	-16 803 923	-19 371 806
Sum driftskostnader		-20 807 434	-23 609 611
Driftsresultat		11 671 224	7 320 860
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		98 887	133 496
Annen finansinntekt		19 261	16 461
Sum finansinntekter		118 148	149 957
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 845 908	-6 810 269
Annen finanskostnad		10 175	-10 610
Sum finanskostnader		-6 835 732	-6 820 879
Netto finans		-6 717 585	-6 670 922
Årsresultat		4 953 640	649 938
Overføringer			
Annen egenkapital		4 953 640	649 938
Sum overføringer		4 953 640	649 938



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	204 074 227	206 721 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	195 160	262 360
Sum varige driftsmidler		204 269 387	206 984 267
Sum anleggsmidler		204 269 387	206 984 267
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	520 842	952 462
Andre kortsiktige fordringer		2 383 739	2 229 944
Sum fordringer		2 904 581	3 182 406
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 324 038	2 605 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 324 038	2 605 471
Sum omløpsmidler		8 228 619	5 787 877
SUM EIENDELER		212 498 006	212 772 144



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	5 500 000	5 500 000
Beholdning av egne aksjer	7	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 647 723	63 694 083
Sum opptjent egenkapital		68 647 723	63 694 083
Sum egenkapital		74 347 723	69 394 083
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	113 410 236	116 141 204
Sum annen langsiktig gjeld		113 410 236	116 141 204
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 009 000	23 156 522
Leverandørgjeld		2 301 109	2 559 177
Skyldige offentlige avgifter	6	143 799	68 285
Annen kortsiktig gjeld		1 286 139	1 452 873
Sum kortsiktig gjeld		24 740 047	27 236 857
Sum gjeld		138 150 284	143 378 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 498 006	212 772 144

TROMSØ, 07.04.2026

Roar Stangnes
styrets leder

Kathrine Emilie Standal
styremedlem

Hans Petter Kvaal
styremedlem

Elisabeth Lill Andreassen
styremedlem

Irene Vanja Dahl
styremedlem

Roar Øien
daglig leder



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Noter

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i anskaffelse, eie og forvaltning av boligeiendommer for utleie. Utleievirksomheten er i hovedsak rettet mot ungdom og sosialt vanskeligstilte, med formål å tilby stabile og trygge boforhold.

Selskapet har sin forretningsadresse i Tromsø, og virksomheten drives derfra.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er avlagt etter prinsippet om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer løpende i takt med utleieperioden.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fratrukk av tilskudd fra Husbanken. En forutsetning for boligtilskuddene er at vanskeligstilt ungdom i etableringsfasen bor i boligen i minst 10 år fra utbetalingsdato.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Stiftelsen er ikke skattepliktig.

Pensjonsforpliktelsen

Foretaket har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringsselskap.

Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført og den årlige pensjonskostnaden anses som årets kostnad.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER 956 608 341

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 051 139	1 223 792
Arbeidsgiveravgift	92 725	120 052
Pensjonskostnader	121 134	163 335
Andre relaterte ytelser	23 633	15 745
Sum	1 288 631	1 522 924

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,58

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	270 315 473
Tilgang i året	0
Avgang i året	-6 927 544
Anskaffelseskost 31.12.	263 387 929
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-59 118 542
Balanseført verdi per 31.12.	204 269 387
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 714 880

Note 5 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	1 020 842	1 452 462
Avsetning til tap	-500 000	-500 000
Kundefordringer 31.12	520 842	952 462
	2025	2024
Årets konstaterte tap på fordringer	36 309	129 726
Tap på fordringer	36 309	129 726

Mer om fordringer

Kundefordringene består av løpende husleie og husleie fra fraflyttede leietakere med restanse.

Det er avsatt kr 677 318 i forventet refusjon på eiendomsskatt for perioden 2025.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
956 608 341

Note 6 - Bankinnskudd

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	121 636
Skyldig skattetrekk	-112 910

Note 7 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	5 700 000	63 694 083	69 394 083
Årsresultat	0	4 953 640	4 953 640
Egenkapital 31.12.2025	5 700 000	68 647 723	74 347 723

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	97 535 029
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	134 419 236
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	204 495 627
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0