



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 227 885  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: SØR-BO BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Storveien 20  
9310 SØRREISA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Eli Blomseth Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleie		3 022 227	2 961 181
Andre inntekter	8	50 393	33 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 072 620</b>	<b>2 995 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	2	-2 095 161	0
Lønnskostnad	6	369 609	69 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	427 703	465 243
Annen driftskostnad	7	1 396 118	1 251 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>98 269</b>	<b>1 786 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 974 351</b>	<b>1 208 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 799	1 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 799</b>	<b>1 534</b>
Annen rentekostnad		291 895	272 108
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 895</b>	<b>272 108</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-273 096</b>	<b>-270 574</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 701 255	938 044
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anleggsmidler	2,3	19 946 536	19 017 889
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 946 536</b>	<b>19 017 889</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 946 536</b>	<b>19 017 889</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	58 795	67 739
Andre fordringer		182 192	63 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>240 987</b>	<b>131 136</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 682 820	699 434
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 682 820</b>	<b>699 434</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 923 807</b>	<b>830 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 870 343</b>	<b>19 848 459</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Stiftelseskapital	4	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		8 774 692	6 073 437
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 824 692</b>	<b>6 123 437</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 824 692</b>	<b>6 123 437</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 614 758	13 349 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	3	<b>12 614 758</b>	<b>13 349 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 614 758</b>	<b>13 349 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	327 987	313 917
Annen kortsiktig gjeld		102 906	61 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>430 893</b>	<b>375 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 045 651</b>	<b>13 725 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 870 343</b>	<b>19 848 459</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583376

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 227 885  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: SØR-BO BOLIGSTIFTELSE  
Forretningsadresse: Storveien 20  
9310 SØRREISA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Eli Blomseth Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 971 227 885  
SØR-BO BOLIGSTIFTELSE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleie		3 022 227	2 961 181
Andre inntekter	8	50 393	33 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 072 620</b>	<b>2 995 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av egentilvirkede			
anleggsmidler	2	-2 095 161	0
Lønnskostnad	6	369 609	69 287
Avskrivning på varige driftsmidler og			
immaterielle eiendeler	2	427 703	465 243
Annen driftskostnad	7	1 396 118	1 251 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>98 269</b>	<b>1 786 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 974 351</b>	<b>1 208 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 799	1 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 799</b>	<b>1 534</b>
Annen rentekostnad		291 895	272 108
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 895</b>	<b>272 108</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-273 096</b>	<b>-270 574</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		2 701 255	938 044
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 701 255</b>	<b>938 044</b>



Organisasjonsnr: 971 227 885  
SØR-BO BOLIGSTIFTELSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Anleggsmidler	2, 3	19 946 536	19 017 889
Sum varige driftsmidler		19 946 536	19 017 889

Sum anleggsmidler		19 946 536	19 017 889
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	1	58 795	67 739
Andre fordringer		182 192	63 397
Sum fordringer		240 987	131 136

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 682 820	699 434
----------------------------------------	--	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 682 820	699 434
--------------------------------------------	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		1 923 807	830 570
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		21 870 343	19 848 459
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Stiftelseskapital	4	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital		8 774 692	6 073 437
Sum innskutt egenkapital		8 824 692	6 123 437

Sum egenkapital		8 824 692	6 123 437
-----------------	--	-----------	-----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		12 614 758	13 349 316
Sum annen langsiktig gjeld	3	12 614 758	13 349 316

Sum langsiktig gjeld		12 614 758	13 349 316
----------------------	--	------------	------------



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	327 987	313 917
Annen kortsiktig gjeld		102 906	61 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>430 893</b>	<b>375 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 045 651</b>	<b>13 725 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 870 343</b>	<b>19 848 459</b>



Organisasjonsnr: 971 227 885  
SØR-BO BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år, og har en kostpris som overstiger kr 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnadene, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende.

**Note**

2

**Note**

6

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.40

**Note**

6

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	258504.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



46500.00

## Mer om årsverk og lønn

NOTE 6. DIVERSE Ytelse til ansatte, ledende personell, styret etc. Eli B. Helgesen har vært ansatt som daglig leder på timebasis. Stillingen var budsjettert med 40% på årsbasis, men har i perioder utgjort en større prosentandel. Tidligere daglige ledere har hatt enkeltpersonsforetak og da ble utgifter ført som administrasjon av bolig tjenesten. Det er utbetalt møtegodtgjørelse og styrehonorar til styret i 2022 med til sammen kr 46 500. Beløpet er inkludert i summen for total lønn og annen godtgjørelse. 2022 2021 Total lønn og annen godtgjørelse kr 305 003,67 kr 62 692 Administrasjon av bolig tjenesten kr 0 kr 144 167 Ingen lån eller sikkerhetsstillelser er gitt til ledende personer i selskapet.

## Note

7, 8

## Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Ekstraordinære kostnader</u>	<u>Beløp</u>
Godtgjørelse revisor	58266.00
Kommunale avgifter	517373.00
Forsikringer	140491.00
Salgskostnader Elvelund	157744.00
Andre kostnader, tjenesteyting fra kommunen	269922.00
Regnskaps- og IT-tjenester	50808.00
<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
	1194604.00

## Mer om ekstraordinære inntekter og kostnader

NOTE 7. ANDRE KOSTNADER De største postene består av ? Godtgjørelse til revisor: Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 58 265,75. Differansen mellom fakturabeløp og kostnadsført beløp utgjør mva. boligstiftelsen får tilbake. Ved utgangen av 2022 tilsvarer dette 7/34 av mva. ? Kommunale avgifter: kr 517.373 ? Forsikringer: kr 140.491 ? Salgskostnader Elvelund: kr 157.744 ? Andre kostnader lokaler kommunen kr 269.922 ? Regnskaps- og IT-tjenester kr 50.808 NOTE 8. ANDRE INNTEKTER Andre inntekter består av viderefakturering for brøyting, utleie av inventar og hvitevarer, og strøm i enkelte leiligheter.

## Note

2

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2560000.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	70000.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-100000.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-427703.00	

**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**

Leiligheter med adresse Elvelund 9, 11, 13 og 15 (1 vertikaldelt bolig) er solgt i 2022. Sørsiveien 96 d er kjøpt i 2022, og det er 1 av 5 leiligheter i et rekkehus. For 2022 er det skilt mellom tomter og eiendom for øvrig, ettersom tomter ikke skal avskrives. Tilskudd fra Husbanken til bygging av omsorgsboliger i 2003 innebærer forutsetninger om at leilighetene skal brukes til formålet de er bygget til i 30 år.

**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>
------------------------------------------	--------------	------------------

**Annen langsiktig gjeld**

<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>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<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>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>
----------------------	--	--------------

**Note**

5

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**



## Mer om fordringer

NOTE 5. LEVERANDØRGJELD Leverandørgjeld har pr. 31.12.22 en saldo på 327 987. I saldoen inngår faktura fra KomRev Nord med kr 60 218,75 og 4 fakturaer på kjøkken fra Power, totalt kr 131 712,- og lån inkl. renter for 2022 fra Sørreisa kommune med kr 131 812,-. Samtlige poster i saldoen forfaller i januar 2023.

## Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

## Mer om aksjer

## Note

3

## Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
8865585.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
12532672.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

## Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Kr 8 865 585,- av gjelden er sikret ved pant i selskapets eiendommer. Balanseverdi på disse eiendommene er kr 12 532 672,-. Sørreisa kommune har gitt garanti til KLP for lån pålydende kr 2 475 000,- og til Kommunalbanken pålydende kr 1 125 000,-.

## Mer om gjeld

## Note

6

## Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

Ingen lån eller sikkerhetsstillelser er gitt til ledende personer i selskapet.

**Note**

9

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

NOTE 9. FORTSATT DRIFT Regnskapet viser omløpsmidler er større enn kortsiktig gjeld pr. 31.12.22. Hendelser etter balansedato: Krav på kr 45000 fra kjøper av Elvelund Kjøp av Gulbrandgården ? lånekostnader og renter beregnes finansiert gjennom utleieinntekter



## KomRev NORD

Interkommunalt selskap

*Vi skaper trygghet*

Til styret i Sør-Bo

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Sør-Bo Boligstiftelse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 701 255. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dens resultat og kontantstrømmer 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av stiftelsen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, og 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

Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon er årsrapport 2022. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. 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 utilsiktede feil.

Besøks-/postadresse	Avdelingskontor:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Sjøgt 3 9405 HARSTAD	Bodø, Finnsnes, Leknes, Narvik, Sortland, Svolvær, Tromsø	77 04 14 00	986 574 689
<a href="http://www.komrevnord.no">www.komrevnord.no</a>	<a href="mailto:post@komrevnord.no">post@komrevnord.no</a>		



## KomRev NORD

Interkommunalt selskap

*Vi skaper trygghet*

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.

### *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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver ved revisjonen av årsregnskapet vises det til:  
[www.nkrf.no/revisjonsberetninger](http://www.nkrf.no/revisjonsberetninger) - revisjonsberetning nr. 5

### 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, 21. juni 2023

Tove Kronstad Sundstrøm  
Oppdragsrevisor/Statsautorisert revisor

Besøks-/postadresse	Avdelingskontor:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Sjøgt 3 9405 HARSTAD	Bodø, Finnsnes, Leknes, Narvik, Sortland, Svolvær, Tromsø	77 04 14 00	986 574 689
<a href="http://www.komrevnord.no">www.komrevnord.no</a>	<a href="mailto:post@komrevnord.no">post@komrevnord.no</a>		



## Sak 24/2023 REVIDERT ÅRSRAPPORT 2022

1 vedlegg: Revidert årsrapport 2022

### Bakgrunn for ny behandling

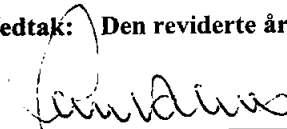
Regnskap med årsmelding som ble behandlet i sak 4 og 5 i styremøtet i januar ble sendt KomRevNord, og vi har fått noen anmerkninger som er rettet opp. Dette har innvirkning på tallene i årsmeldinga.

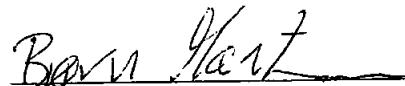
Den legges derfor fram til ny behandling.  
Se vedlegg.


### Forslag til vedtak:

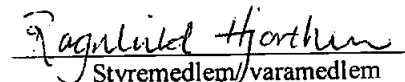
1. Den reviderte årsrapporten for 2022 godkjennes
2. Årsrapporten signeres i møtet

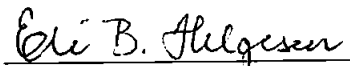
**Vedtak:** Den reviderte årsrapporten for 2022 godkjennes

  
\_\_\_\_\_  
Styreleder

  
\_\_\_\_\_  
Styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Styremedlem/varamedlem

  
\_\_\_\_\_  
Styremedlem/varamedlem

  
\_\_\_\_\_  
Daglig leder

Adresse: 9310 Sørreisa  
E-post: [sorbo@sorreisa.kommune.no](mailto:sorbo@sorreisa.kommune.no)

Sentralbord: 77875000  
Daglig leder: 93 21 80 93

Organisasjonsnummer 971 227 885





Saksbehandler Eli Blomseth Helgesen

Sak 20/2023

Styrets årsrapport til regnskap 2022. Revidert

Sør-Bo boligstiftelse org.nr. 971 227 885

### **Innhold i styrets rapport**

Det er ikke påkrevd for små bedrifter (med omsetning under 70 mill) å legge fram årsberetning.

Styret har likevel valgt å legge fram en årsrapport i forbindelse med framlegging av årsregnskapet for 2022. Den omhandler de fleste punktene i en ordinær årsberetning. Årsrapporten kommenterer organisasjonens utvikling og gir tilleggsopplysninger om regnskapet.

Årsrapporten vil i tillegg til årsregnskapet for 2022 også kommentere resultater fra drifta som ansees som vesentlig å ta med seg i det videre arbeidet i drifta av boligstiftelsen.

### **1. Styrets sammensetning:**

Vedtektenes §5:

Kommunestyret valgte den 12.12.2019 i sak 72/2019 representanter til boligstiftelsens styre for perioden 2020-2023, med endringer i oktober og november 2021

**Faste representanter er etter dette:**

Paul Dahlø

Ole Georg Koch

Wigdis Nyheim Andersen

**Vararepresentanter:**

Ragnhild Hjorthen

Jan Agersborg

Ole Edvin Langaune

**Beboerrepresentant:**

Bjørn Vegard Martinsen

**Vararepresentanter:**

Camilla Hestnes

Mahmoud Albarho

Ved årsskiftet var Paul Dahlø leder.

### **2. Styremøter og årsmøte:**

Det ble avholdt 5 styremøter og behandlet 32 saker. Årsmøtet ble avholdt 29.06.22

### **3. Daglig leder:**

Vedtektenes §8

Eli Blomseth Helgesen har vært ansatt som daglig leder på timebasis. Kontorsted har vært kommunehuset i Sørreisa.

Adresse: 9310 Sørreisa

E-post: [sorbo@sorreisa.kommune.no](mailto:sorbo@sorreisa.kommune.no)

Sentralbord: 77875000

Daglig leder: 93 21 80 93

Organisasjonsnummer 971 227 885



#### 4. Eiendeler:

Boligstiftelsens eiendeler (anleggsmidler) har økt til 19 946 536 fra 19 017 889 i 2021. Det har sammenheng med kjøp av Sørsiveien 96D og salg av Elvelund 9, 11,13 og 15, samt oppgraderinger av flere leiligheter.

#### 5. Årsregnskap:

Vedtektenes §9.

Det framlagte regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 974 351. Det var budsjettert med et resultat på kr 778 000. Det innebærer et mindreforbruk i forhold til budsjett på kr 2 195 351.

##### Driftsinntekter:

Husleien ble økt pr 01.01.2022 i hht prisindeksen. Budsjetterte husleieinntekter var på kr 2 900 000, mens det er innkommet kr 3 022 227. Det er 122 227 kr mer enn budsjettert.

##### Driftskostnader:

Regnskapet viser driftskostnader på kr 2 149 647, mot budsjettert kr 1 944 500, dvs 205 147 mer enn budsjettert. Vi holdt budsjettet for kommunale avgifter og forsikring, slik at det er vedlikeholds- og oppgraderingsutgifter og lønnsutgifter som står for det meste av merforbruket.

##### Lån:

Det ble tatt opp nytt lån i Sparebanken Narvik på kr 850 000 for å finansiere kjøp av Sørsiveien 96 D. Vår samla lånegjeld ved utgangen av 2022 er på kr 12 614 758. Rentekostnadene ble 291 896, mot budsjetterte 210 000.

##### Egenkapital:

Egenkapitalen i stiftelsen er solid med kr 8 824 692, noe som utgjør en egenkapitalprosent på 40,35. Det er en endring på fra 2021, da den var på 30,85 %. Man bør bestrebe seg på å ha en egenkapital på over 35 %.

##### Årsresultat:

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat på kr 2 701 254.

Ved årsskiftet var stiftelsens bankbeholdning kr 1 682 820, mot kr 699 434 i 2021, dvs en økning på nesten 1 mill i omløpsmidler, jfr at deler av salgsoverskuddet (1 mill) ble satt inn på bank.

Eiendeler er økt med ca 2 mill og gjelden har minket med nesten 1 mill.

Det innebærer at stiftelsen har en god soliditet.

#### 6. Oppgradering og nødvendig vedlikehold:

Det er gjort mye arbeid med oppgradering og vedlikehold av boligene i forbindelse med utflyttinger. Det gjelder 5 leiligheter. I tillegg er det gjort store oppgraderingsarbeider på to takutskiftninger. Disse var det ikke budsjettert med, men de er finansiert med deler av salgsoverskudd.

Adresse: 9310 Sørreisa  
E-post: [sorbo@sorreisa.kommune.no](mailto:sorbo@sorreisa.kommune.no)

Sentralbord: 77875000  
Daglig leder: 93 21 80 93

Organisasjonsnummer 971 227 885



Boligstiftelsen har fra 1. jan 2023 34 boenheter.

7. Utleie av leilighetene:

Vedtektenes §2

De 34 leilighetene har vært utleid hele året.

8. Videre planer og fortsatt drift:

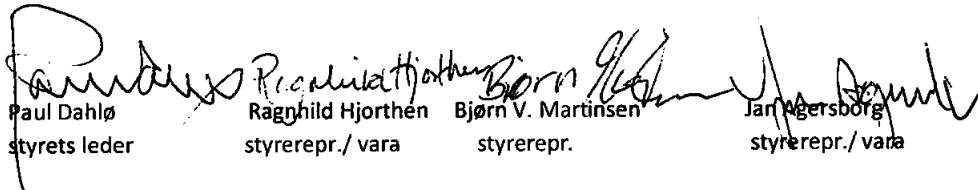
Styret har i 2022 kjøpt en ny leilighet i boligkomplekset på Sørsiveien, der vi hadde gjenkjøpsplikt.

Styret har fortsatt planer om nødvendig vedlikehold og oppgradering der det er behov. Styret vedtok å selge boligen på Elvelund (utenfor sentrum) for å skaffe kapital for å gjøre større vedlikeholdsoppgaver. Det er gjennomført.

Sak om mulig oppløsning av Boligstiftelsen Sør-Bo er til behandling hos kommunen.

Formannskapet har innstilt på en utsettelse av saken til 2024.

Ut fra dette er regnskapet gjort opp med forutsetning om fortsatt drift.

  
Paul Dahlø                      Ragnhild Hjorthen      Bjørn V. Martinsen                      Jarl Agersborg  
styrets leder                      styrerepr./ vara                      styrerepr.                      styrerepr./ vara

  
Eli B. Helgesen  
daglig leder





Saksbehandler Eli Blomseth Helgesen

## Sak 23/2023 REVIDERT ÅRSREGNSKAP 2022

Vedlegg: *Regnskap 31.05.23*  
*Noter versjon 06.06.23*  
*Fullstendighetserklæring*  
*Utkast revisjonsberetning*

### Bakgrunn for ny behandling

Regnskap med årsmelding som ble behandlet i sak 4 og 5 i styremøtet i januar ble sendt KomRevNord, og vi har fått noen anmerkninger som er rettet opp.

Det gjelder:

- Dokumentasjon på regninger rundt årskiftet og hvilket år de skulle tilhøre
- Dokumentasjon på krav om dobbel signatur i banker – (gjelder ikke depositumkonti)
- Dokumentasjon på rentekompensasjon på et Husbanktilskudd fra 2003 på Sørsiveien 96E, 106 og 108
- Avskrivningsfeil på Sørsiveien 96D, der det var feil i en formel
- Avskrivningene er nå framkommet i notene fordelt på tomter og eiendom for øvrig, da ikke tomter avskrives.
- Mer utfyllende noter
- Korreksjon på lønn vedr feriepengene

Dette er det nå ordna opp i, med unntak av dokumentasjon på rentekompensasjon i forbindelse med Husbanktilskudd i 2003, som vi ikke har klart å finne.

### Oppsummering av endringer:

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat på kr -2 701 255, mot det opprinnelige på kr -2 745 037.

Det er 43 783 lavere enn det opprinnelige pga feil på lønnsarter med kr 70 201. Samtidig er det også en endring i avskrivning bygninger med kr 26 418. Dette utgjør til sammen endringen på 43 783. Ingen andre poster er endret.

Balanseregnskapet for 2022 er dermed også endret mht anleggsmidler, kortsiktige fordringer og annen egenkapital og annen kortsiktig gjeld.

Adresse: 9310 Sørreisa  
E-post: [sorbo@sorreisa.kommune.no](mailto:sorbo@sorreisa.kommune.no)

Sentralbord: 77875000  
Daglig leder: 93 21 80 93

Organisasjonsnummer 971 227 885



Sum egenkapital og gjeld er nå økt fra -21 851 746 til -21 870 343, dvs en endring på 18 595.

**Ny tilbakemelding fra revisor:**

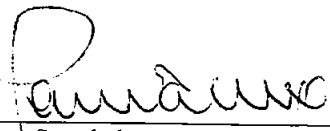
Vedlagt ligger fullstendighetserklæring som vi ønsker at dere går gjennom, signerer og sender tilbake til oss. Når vi har mottatt signert erklæring og signert årsregnskap fra dere, sender vi over signert revisjonsberetning fra oss. Legger med en usignert versjon som dere kan ta med i styremøte.


**Forslag til vedtak:**

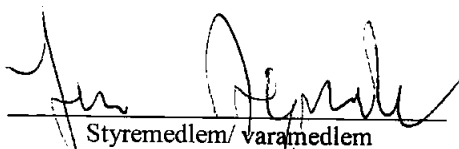
1. Det reviderte regnskapet for 2022 godkjennes
2. Regnskapet og fullstendighetserklæring signeres i møtet

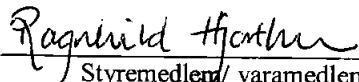
**Vedtak: Det reviderte regnskapet for 2022 godkjennes**

**Signert:**

  
Styreleder

  
Styremedlem

  
Styremedlem/ varamedlem

  
Styremedlem/ varamedlem

  
Daglig leder

Sørreisa 16.06.2023  
Saksbehandler Eli Blomseth Helgesen

Adresse: 9310 Sørreisa  
E-post: [sorbo@sorreisa.kommune.no](mailto:sorbo@sorreisa.kommune.no)

Sentralbord: 77875000  
Daglig leder: 93 21 80 93

Organisasjonsnummer 971 227 885



### SØRBO BOLIGSTIFTELSE

Org.nr. 971 227 885


RESULTAT	Noter	Pr. 31.12.2022	Pr. 31.12.2021
<b>INNETEKTER</b>			
<b>ANNEN DRIFTSINNEKT</b>			
Husleie		-3 022 227	-2 961 181
Andre inntekter	8	-50 393	-33 951
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>-3 072 620</b>	<b>-2 995 132</b>
<b>SALG ANLEGGSMIDLER</b>			
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	-2 095 161	
		<b>-2 095 161</b>	
<b>LØNNSKOSTAND</b>			
Lønnskostnad, inkl. møte- og styregodtgj.	6	369 609	69 287
<b>Sum lønnskostnad</b>		<b>369 609</b>	<b>69 287</b>
<b>AVSKRIVNING</b>			
Avskrivning bygninger	2	427 703	465 243
<b>Sum avskrivning på varige driftsmidler</b>		<b>427 703</b>	<b>465 243</b>
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>			
Andre kostnader	7	1 396 118	1 251 984
<b>Sum annen driftskostnad</b>		<b>1 396 118</b>	<b>1 251 984</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 193 430</b>	<b>1 786 514</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 974 351</b>	<b>-1 208 618</b>
<b>ANNEN RENTEINNEKT</b>			
Renteinntekter bank		-18 799	-1 534
Renteinntekter andre		0	0
<b>Sum renteinntekt</b>		<b>-18 799</b>	<b>-1 534</b>
<b>ANNEN RENTEKOSTNAD</b>			
Andre renteutgifter		291 896	272 108
<b>Sum annen finanskostnad</b>		<b>291 896</b>	<b>272 108</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-2 701 254</b>	<b>-938 044</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 701 254</b>	<b>-938 044</b>
Disponering av årets resultat			
Overskudd			
<b>Overskudd</b>		<b>-2 701 255</b>	<b>-938 044</b>
<b>Sum overført annen egenkapital</b>		<b>-2 701 255</b>	<b>-938 044</b>

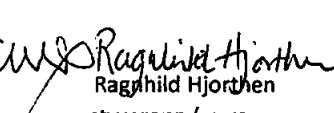



## SØRBO BOLIGSTIFTELSE

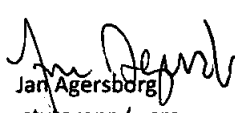
Org.nr. 971 227 885

BALANSE	Noter	Pr. 31.12.2022	Pr. 31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	19 946 536	19 017 889
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 946 536</b>	<b>19 017 889</b>
<b>KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	1	58 795	67 739
Andre fordringer		182 192	63 397
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>240 987</b>	<b>131 136</b>
<b>BANKINNSKUDD</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 682 820	699 434
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 682 820</b>	<b>699 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 870 343</b>	<b>19 848 459</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Stiftelseskapital	4	-50 000	-50 000
Annen egenkapital		-8 774 692	-6 073 437
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 824 692</b>	<b>-6 123 437</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-12 614 758	-13 349 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>-12 614 758</b>	<b>-13 349 316</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	5	-327 987	-313 917
Annen kortsiktig gjeld		-102 906	-61 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-430 893</b>	<b>-375 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-13 045 651</b>	<b>-13 725 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-21 870 343</b>	<b>-19 848 459</b>

  
Paul Dahlø  
styrets leder

  
Ragnhild Hjorthen  
styrerepr./ vara

  
Bjørn V. Martinsen  
styrerepr.

  
Jan Agersborg  
styrerepr./ vara

  
Eli B. Helgesen  
daglig leder



SØR-BO BOLIGSTIFTELSE, org.nr. 971 227 885  
Storveien 20  
9310 SØRREISA

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

### NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år, og har en kostpris som overstiger kr 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnadene, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende.

### NOTE 2. ANLEGGSMIDLER

	TOMTER	EIENDOM	totalt
Bokført verdi 01.01.	2 560 000	16 457 889	19 017 889
Tilgang i året	70 000	2 491 190	2 561 190
Avgang i året	-100 000	-1 104 839	-1 204 839
Delsalg i året	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger 2%	0	-427 703	-427 703
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	2 530 000	17 416 537	19 946 537

Leiligheter med adresse Elvelund 9, 11, 13 og 15 (1 vertikaldelt bolig) er solgt i 2022.

Sørsiveien 96 d er kjøpt i 2022, og det er 1 av 5 leiligheter i et rekkehus.

For 2022 er det skilt mellom tomter og eiendom for øvrig, ettersom tomter ikke skal avskrives.

Tilskudd fra Husbanken til bygging av omsorgsboliger i 2003 innebærer forutsetninger om at leilighetene skal brukes til formålet de er bygget til i 30 år.

### NOTE 3. GJELD OG GARANTIFORPLIKTELSER

Kr 8 865 585,- av gjelden er sikret ved pant i selskapets eiendommer.

Balanseverdi på disse eiendommene er kr 12 532 672,-.

Sørreisa kommune har gitt garanti til KLP for lån pålydende kr 2 475 000,- og til Kommunalbanken pålydende kr 1 125 000,-.

### NOTE 4. STIFTELSESKAPITAL

Sørreisa kommune er stifter av Sør-Bo Boligstiftelse. Stiftelseskapitalen er kr 50 000,-.





## Vedlegg 1

### UTTALELSE FRA LEDELSEN VEDRØRENDE SØR-BO BOLIGSTIFTELSES REGNSKAPSAVLEGGELSE FOR 2022

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sør-Bo Boligstiftelse for året som ble avsluttet 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir en dekkende fremstilling i samsvar med lov, forskrift og god kommunal regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

#### *Regnskap og budsjett*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for at stiftelsens årsregnskap og økonomiforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet i samsvar med regnskapsloven og mener at årsregnskapet gir en dekkende fremstilling i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge god kommunal regnskapsskikk medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

#### *Bokføring*

- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge

#### *Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, herunder regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - Ubegrenset tilgang til personer i stiftelsen som etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre



- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, folkevalgte, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har gitt revisor opplysninger om stiftelsens evne til fortsatt drift og opplysninger om forhold av betydning for fortsatt drift.


Eventuelle kommentarer til kulepunktene over (ev. henvisning til kommentarer i særskilt vedlegg):


---

---

---

---

Sørreisa, den 21. juni 2023  
  
Daglig leder

  
Styreleder