



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 782 936
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: Tokes vei 3
1336 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 14.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	50 563 766	45 265 962
Annen driftsinntekt	3	6 458 498	3 814 534
Sum inntekter		57 022 264	49 080 496
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	11 623 030	11 403 386
Avskrivning på driftsmidler	6	3 640 067	3 571 643
Annen driftskostnad		31 144 288	29 350 500
Sum kostnader		46 407 385	44 325 529
Driftsresultat		10 614 879	4 754 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 622 814	1 141 159
Sum finansinntekter		1 622 814	1 141 159
Annen rentekostnad		2 642 063	2 510 401
Annen finanskostnad			2 118
Sum finanskostnader		2 642 063	2 512 520
Netto finans		-1 019 249	-1 371 361
Resultat før skattekostnad		9 595 630	3 383 606
Skattekostnad på resultat	7	338 093	254 883
Årsresultat		9 257 537	3 128 723
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 257 537	3 128 723
Totalresultat		9 257 537	3 128 723
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 257 537	3 128 723
Sum overføringer og disponeringer		9 257 537	3 128 723



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	797 850	
Sum immaterielle eiendeler		797 850	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	122 803 810	126 111 902
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1 183 142	1 460 588
Sum varige driftsmidler		123 986 952	127 572 490
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	3 316 029	2 324 993
Sum finansielle anleggsmidler		3 316 029	2 324 993
Sum anleggsmidler		128 100 831	129 897 483
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 765	81 315
Andre kortsiktige fordringer	9	567 766	535 077
Sum fordringer		612 531	616 391
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	46 904 649	46 091 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 904 649	46 091 653
Sum omløpsmidler		47 517 179	46 708 045
SUM EIENDELER		175 618 010	176 605 528

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	11	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	138 330 514	129 072 977
Sum opptjent egenkapital		138 330 514	129 072 977
Sum egenkapital		138 730 514	129 472 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	26 590 496	39 088 306
Sum annen langsiktig gjeld		26 590 496	39 088 306
Sum langsiktig gjeld		26 590 496	39 088 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 405 323	1 351 178
Betalbar skatt	7	338 093	244 620
Skyldig offentlige avgifter		822 700	806 610
Depositum leietakere	10	2 827 907	3 251 908
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	2 902 977	2 389 929
Sum kortsiktig gjeld		10 297 000	8 044 245
Sum gjeld		36 887 496	47 132 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 618 010	176 605 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431530

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 782 936
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: Tokes vei 3
1336 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	50 563 766	45 265 962
Annen driftsinntekt	3	6 458 498	3 814 534
Sum inntekter		57 022 264	49 080 496
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	11 623 030	11 403 386
Avskrivning på driftsmidler	6	3 640 067	3 571 643
Annen driftskostnad		31 144 288	29 350 500
Sum kostnader		46 407 385	44 325 529
Driftsresultat		10 614 879	4 754 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 622 814	1 141 159
Sum finansinntekter		1 622 814	1 141 159
Annen rentekostnad		2 642 063	2 510 401
Annen finanskostnad			2 118
Sum finanskostnader		2 642 063	2 512 520
Netto finans		-1 019 249	-1 371 361
Resultat før skattekostnad		9 595 630	3 383 606
Skattekostnad på resultat	7	338 093	254 883
Årsresultat		9 257 537	3 128 723
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 257 537	3 128 723
Totalresultat		9 257 537	3 128 723
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 257 537	3 128 723
Sum overføringer og disponeringer		9 257 537	3 128 723



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	797 850	
Sum immaterielle eiendeler		797 850	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	122 803 810	126 111 902
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	1 183 142	1 460 588
Sum varige driftsmidler		123 986 952	127 572 490
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	3 316 029	2 324 993
Sum finansielle anleggsmidler		3 316 029	2 324 993
Sum anleggsmidler		128 100 831	129 897 483
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 765	81 315
Andre kortsiktige fordringer	9	567 766	535 077
Sum fordringer		612 531	616 391
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	46 904 649	46 091 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 904 649	46 091 653
Sum omløpsmidler		47 517 179	46 708 045
SUM EIENDELER		175 618 010	176 605 528

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Grunnkapital	11	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	138 330 514	129 072 977
Sum opptjent egenkapital		138 330 514	129 072 977
Sum egenkapital		138 730 514	129 472 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	26 590 496	39 088 306
Sum annen langsiktig gjeld		26 590 496	39 088 306
Sum langsiktig gjeld		26 590 496	39 088 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 405 323	1 351 178
Betalbar skatt	7	338 093	244 620
Skyldig offentlige avgifter		822 700	806 610
Depositum leietakere	10	2 827 907	3 251 908
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	2 902 977	2 389 929
Sum kortsiktig gjeld		10 297 000	8 044 245
Sum gjeld		36 887 496	47 132 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 618 010	176 605 528



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

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

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



 BankID Signing
Kim Grøndal
2025-05-08

 BankID Signing
Narve H. Furnes
2025-05-08

 BankID Signing
Asge Rasmussen
2025-05-09

 BankID Signing
Tor Yngve Melbye
2025-05-09

 BankID Signing
Eli Årnot
2025-05-09

 BankID Signing
Henning Aarsett
2025-05-12

 BankID Signing
Irene Beheim
2025-05-12

 BankID Signing
Isha Abdi Aden
2025-05-12

Årsregnskap 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Org.nr.: 974 782 936



Resultatregnskap			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	50 563 766	45 265 962
Annen driftsinntekt	3	6 458 498	3 814 534
		<u>57 022 264</u>	<u>49 080 496</u>
Lønnskostnad	4, 5	11 623 030	11 403 386
Avskrivning på driftsmidler	6	3 640 067	3 571 643
Annen driftskostnad		31 144 288	29 350 500
		<u>46 407 385</u>	<u>44 325 529</u>
Driftsresultat		<u>10 614 879</u>	<u>4 754 967</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 622 814	1 141 159
Annen rentekostnad		-2 642 063	-2 510 401
Annen finanskostnad		0	-2 118
		<u>-1 019 249</u>	<u>-1 371 361</u>
Resultat før skattekostnad		9 595 630	3 383 606
Skattekostnad på resultat	7	338 093	254 883
Resultat		<u>9 257 537</u>	<u>3 128 723</u>
ÅRSRESULTAT		<u>9 257 537</u>	<u>3 128 723</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		9 257 537	3 128 723
		<u>9 257 537</u>	<u>3 128 723</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	<u>797 850</u>	<u>0</u>
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	122 803 810	126 111 902
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	<u>1 183 142</u>	<u>1 460 588</u>
		<u>123 986 952</u>	<u>127 572 490</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
Andre langsiktige fordringer	5	<u>3 316 029</u>	<u>2 324 993</u>
Sum anleggsmidler		<u>128 100 831</u>	<u>129 897 483</u>
Omløpsmidler			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer		44 765	81 315
Andre kortsiktige fordringer	9	<u>567 766</u>	<u>535 077</u>
		<u>612 531</u>	<u>616 391</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>	<u>10</u>	<u>46 904 649</u>	<u>46 091 653</u>
Sum omløpsmidler		<u>47 517 179</u>	<u>46 708 045</u>
SUM EIENDELER		<u>175 618 010</u>	<u>176 605 528</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Grunnkapital	11	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	11	<u>138 330 514</u>	<u>129 072 977</u>
Sum egenkapital		<u>138 730 514</u>	<u>129 472 977</u>
Gjeld			
<u>Annen langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>26 590 496</u>	<u>39 088 306</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		3 405 323	1 351 178
Betalbar skatt	7	338 093	244 620
Skyldig offentlige avgifter		822 700	806 610
Depositum leietakere	10	2 827 907	3 251 908
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	<u>2 902 977</u>	<u>2 389 929</u>
		<u>10 297 000</u>	<u>8 044 245</u>
Sum gjeld		<u>36 887 496</u>	<u>47 132 551</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>175 618 010</u>	<u>176 605 528</u>
Bærum,			
<u>Narve Henry Furnes</u> styreleder	<u>Eli Årnot</u> nestleder	<u>Henning Aarset</u> styremedlem	<u>Åge Rasmussen</u> styremedlem
<u>Irene Beheim</u> styremedlem	<u>Kim Harald Grøndal</u> styremedlem	<u>Nadra Muridi</u> styremedlem	<u>Tor Yngve Melbye</u> daglig leder
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap		Side 4	



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Forside tilrettelagt for elektronisk signering :

-  BankID Signering
Kim Grøndal
2025-05-08
-  BankID Signering
Narve H. Furnes
2025-05-09
-  BankID Signering
Eli Årmo
2025-05-09
-  BankID Signering
Aage Rasmussen
2025-05-09
-  BankID Signering
Isha Abdi Aden
2025-05-10
-  BankID Signering
Tor Yngve Melbye
2025-05-10
-  BankID Signering
Irene Beheim
2025-05-12
-  BankID Signering
Hemming Aarseth
2025-05-12



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024

1. Virksomhetens art og lokalisering

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap er ett eiendomsselskap som driver sin virksomhet ut fra Tokesvei 3, 1336 SANDVIKA.

Virksomhetens forretningside er angitt i selskapet vedtekter, hvor formålet er å kunne tilby rimelige boliger/leiligheter til helsepersonell i VVHF, Helse sør-øst, Asker og Bærum.

Selskapet har 3 driftsavdelinger med boligmasse angitt på følgende steder

1. Avdeling Emma Hjorth
 - Hellesvingen
 - Åsesvei
 - Tokesvei
 - J.A.Lippestadsvei
2. Avdeling Helgerud
 - Dr. Schmitsvei 3 a og b
3. Avdeling Blakstad
 - Husjordet
 - Strandveien 48 a,b,c,d - Blakstad Sykehus
 - Andrenbakken 2-10 (a-b)
 - 1 stk. Leilighet i Maarudløkka Borettslag – Lier
 - 2 stk. Leiligheter i Løkkeberg borettslag

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har i 2024 solgt 2 av sin boliger Blakstad Hageby 14c og 29 A. Videre er det forhandlet frem en kompensasjon for den tekniske verdi av boligene i Strandveien 48 a,b,c og d, da disse boligene stod på tomtegrunn tilhørende Vestre Viken Helseforetak. Oppgjøret for disse er en konsekvens av at Blakstad Sykehus legges ned og avhendes. Oppgjør for boligene i Strandveien vil skje i løpet av 2025. Styret har besluttet i sameier/borettslag hvor SEHB eier enkeltstående leiligheter at disse legges ut for salg, da mindre eierskap i sameier/borettslag ikke er forenlig med driften til SEHB.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Utfordringsbildet ligger i vårt formål; leie ut boliger til rimeligere enn markedets leiepriser. Stiftelsen har de samme utgifter som «vanlige» eiendomsselskaper som forholder seg markedspriser på utleie. I en tid hvor alle kostnader øker betraktelig må stiftelsen jobbe målrettet med å sikre at vi får optimalt effekt av våre inntekter. Gammel bygningsmasse trenger mye fokus på oppgradering/vedlikehold. Oppgradering/vedlikehold tilsier at leiligheten/boligen blir stående uten leieinntekter i rep. perioden. Bruk av egne ressurser vs. innkjøp av eksterne ressurser må kontinuerlig avstemmes og balanseres.

Videre er det viktig å holde på den humane kapitalen, da vår virksomhet krever at de som jobber her har ett stort og bredt mangfold av oppgaver. Kunnskap om eiendomsmassen er sentral for å være premissgiver i dialog med innleide ressurser og styring av hvordan disse disponeres. Viktig å ha en arbeidsstokk som har en totalforståelse for hva som skal leveres, kunnskap og erfaring om de byggetekniske installasjoner.



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Finansiell Risiko

Inntekter via salg av leiligheter/boliger går til nedbetaling på selskapets gjeldspost. Dette for å sikre ytterligere soliditet og for å opprettholde oppgradering/vedlikehold på bygningsmassen.

Forsikring

Virksomheten har forsikring både for våre eiendeler, driftsmilder og personalforsikring. Forsikringen er hos lf..

Fortsatt drift.

Årsregnskapets resultat er bedre enn budsjett for 2024, det er god soliditet og likviditet i selskapet. Vedlikeholdsbehovet til vår bygningsmasse gjør at lønnsomheten kan svekkes, men sikrer selskapets soliditet og fremtidige inntjening. Det er godt grunnlag for videre drift, både regnskapsmessig og i forhold til gjennomføring av fremtidige besluttede planer, som skal sikre riktig utvikling av bygningsmassen. Styret bekrefter på denne bakgrunn at forutsetning for fortsatt drift er tilstede.

2. Arbeidsmiljø

Virksomheten har 11 personer i 100 % stillinger, og 1 stilling i 60 %. Boligsekretær/forvalter, regnskap og vaktmester bemannes med kvinner. Stiftelsen har 3 kvinnelige årsverk. Det er 5,5 % sykdom/fravær,

Vi har ikke hatt noen arbeidsulykker i løpet av 2024.

Arbeidoppgavene fordeles på følgende kategorier:

- bolig-/utleieadministrasjon
- forvaltningsoppgaver
- prosjektbaserte leveranser

Det er vektlagt at alle ansatte i hovedsak kan jobbe/bistå på tvers av de angitte oppgavekategorier. Det er et godt arbeidsmiljø, og det arbeides løpende med å sikre best mulig samhandling og totalforståelse for våre oppgaver.

2.1 Oppgavefordeling

Daglig leder	- Bolig/utleieadministrasjon	- Tor Y. Melbye
Regnskapsmedarbeider	- Regnskap	- Ekst. Lev. (Bie & Grøndal AS)
Leieadministrasjon 60 %	- Bolig/utleieadministrasjon	- Elisabeth Bjerke
Leieadministrasjon 100 %	- Bolig/utleieadministrasjon	- Kristin Jenssen
Driftsteknikker 100 %	- Forvaltningsoppgaver	- Kim Grøndal
Vaktmester 100 %	- Forvaltningsoppgaver	- Hilde Morka
Driftsteknikker 100 %	- Forvaltning/utleieadm.	- Simen Åsen Moen
Vaktmester 100 %	- Forvaltning/utleieadm.	- Andreas Jenssen
Tømrer/håndverker 100 %	- Prosjekt	- Erland Kathrud
Tømrer/håndverker 100 %	- Prosjekt	- Erik Bjerkedokk
Tømrer/håndverker 100 %	- Prosjekt	- Tore Sveinung Olsen
Tømrer/håndverker 100 %	- Prosjekt	- Kristoffer Moen

Regnskapet leveres av ekstern leverandør, Bie Grøndal AS.



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2024

3. Ytre miljø

Daglig leder/styret kjenner ikke til at virksomheten på noen måte skulle påvirke det ytre miljø negativt.

4. Utvikling

Regnskapet og årsavslutning er utført av Bie og Grøndal AS, og revisjon er utført av Hverven Revisjon AS. For driftsåret 2024 er årets resultat 2.811.086,-. Dette er driftsresultat eks. gevinst ved salg av eiendom som utgjorde kr. 6.446.451,33. Det er i 2022 presentert og besluttet vedlikeholdsplan for en 10 års periode. Sentralt i denne plan er å sikre vedlikehold av teknisk infrastruktur i tillegg til det løpende vedlikehold. Det er stadig økende kostnader for energi (strøm) og kommunale avgifter.

Stiftelsen jobber med å utvikle en administrasjonsmodell i Microsoft office 365, hvor det etableres en datamodell i Sharepoint. Denne vil være gjenstand for videre utvikling av arbeidsflate for alle våre utleieadministrative arbeidsoppgaver. Sentralt i denne utviklingen er samhandlingen mellom vårt forvaltningssystem i LAFT, Tripletex (Regnskaps-/økonomisystem) og banken.

I arbeidet med oppussing av våre leiligheter er et tatt noen beslutninger knyttet til metodevalg. Dette betyr i hovedsak at det blir noe mer kostnadskrevende å pusse opp leilighetene/boligene. Oppussing av våre leiligheter/boliger er en kjerneleveranse i vår virksomhet.

5. Forskning og utvikling

Stiftelsen er ikke engasjert i noen type forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

6. Signatur fra Styre og daglig leder

Narve H. Furnes
(Styreleder)

Eli Årnot
(Nestleder)

Henning Aarset
(Styremedlem)

Åge Rasmussen
(Styremedlem)

Irene Beheim
(Styremedlem)

Isha Abdi Aden
(Styremedlem – leieboerrep.)

Kim Grøndal
(Styremedlem - ansatte)

Tor Yngve Melbye
(Daglig leder)

Årsberetningen vedlegges:

- Årsregnskap med noter SEHB 2024



Noter til årsregnskapet 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring av leie skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Boligeiendommene avskrives lineært med avskrivningsatts 2 %. Det foretas et systematisk vedlikehold for å opprettholde en tilfredsstillende kvalitet på boligmassen.

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.

Fordringer

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

Pensjonsforpliktelser

Det er foretatt avsetning for netto beregnede pensjonsforpliktelser i henhold til god regnskapsskikk. I den grad stiftelsens innestående pensjonsmidler overstiger stiftelsens beregnede forpliktelse, er netto pensjonsmidler balanseført som langsiktig fordring.

Note 2 - Virksomheten - leieinntekter

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har et ikke-ervertmessig formål som består i å leie ut rimelig boliger til personer med særskilte boligbehov. Herunder fortrinnsvis ansatte ved helseinstitusjoner tilknyttet Helse Sør-Øst RHF, ansatte i Asker og Bærum kommune, studenter samt utleie med helse- og sosialetatene i Asker og Bærum kommune.

Helseinstitusjonene er avhengige av å kunne tilby boliger til personalet til en kostnad den enkelte leietaker kan betjene, i et pressområde. Tilbudet omfatter boliger til enslige så vel som familier.

Boligstiftelsen skal sørge for at boligtilbudet utvikles i henhold til de krav som til enhver tid gjelder for rekruttering til institusjonene, og til de behov institusjonene har. Boligstiftelsen skal sørge for et vedlikehold, innenfor gitte rammer og budsjetter, som opprettholder kvaliteten på boligene.



Noter til årsregnskapet 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 3 - Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter består av:	2024	2023
Gevinst ved salg av leilighet	6 446 451	3 784 534
Gevinst ved salg av andre driftsmidler	-	30 000
Annen driftsinntekt	12 047	-
	<u>6 458 498</u>	<u>3 814 534</u>

Note 4 - Ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2024	2023
Lønn	8 601 976	8 632 608
Arbeidsgiveravgift	1 537 135	1 484 187
Pensjonskostnader	1 029 313	1 103 330
Andre ytelser	454 606	183 261
	<u>11 623 030</u>	<u>11 403 386</u>

Selskapet sysselsatte i regnskapsåret ca 13,5 årsverk.

Note 5 - Pensjoner

Generelt om pensjonsordningen

Stiftelsens pensjonsordning er bokført i henhold til god regnskapsskikk ved at det er foretatt avsetning til aktuarberegnet netto pensjonsforpliktelse.

Stiftelsen har pensjonsforsikring og avtalefestet pensjon (AFP) i Akershus Fylkeskommunale Pensjonskasse. Antall innmeldte aktive i pensjonsordningen:

Under 30 år	2 personer
30 til 39 år	2 personer
40 til 49 år	2 personer
50 til 59 år	4 personer
Over 60 år	5 personer
	<u>15</u>

Beregnet pensjonsforpliktelse	31.12.2024	31.12.2023
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	19 259 747	18 360 281
Pensjonsmidler	20 843 016	19 013 902
Netto pensjonsforpliktelse	- 1 583 269	- 653 621
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+)	- 1 518 633	- 1 464 831
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+) arb.g.avgift	- 214 127	- 206 541
Balanseført nto forpliktelse/(midler)	- 3 316 029	- 2 324 993

Økonomiske forutsetninger i beregningen	2024	2023
Diskonteringsrente	3,9 %	3,1 %
Årlig lønnsvekst	4,0 %	3,5 %
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp (G)	3,8 %	3,3 %
Pensjonsregulering	3,0 %	2,8 %
Forventet avkastning	5,3 %	4,8 %



Noter til årsregnskapet 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 6 - Varige driftsmidler

	<u>Webside og ny IT-løsning</u>	<u>Boliger</u>	<u>Driftsløsøre, inventar og utstyr</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.	-	158 905 840	3 570 196	162 476 036
Tilgang i året	873 750	-	114 921	988 671
Avgang i året til anskaffelseskost	-	206 240	-	206 240
Samlet avskrivninger pr. 31.12	75 900	35 895 790	2 501 975	38 473 665
Balansført verdi 31.12.	797 850	122 803 810	1 183 142	124 784 802
Årets avskrivninger	75 900	3 171 800	392 367	3 640 067
Økonomisk levetid	3 år	50 år	5-10 år	

Note 7 - Skatt

Stiftelsen anser seg ikke som skattepliktig for sin virksomhet da kjernevirksomheten er å anse som utleie for å oppfylle stiftelsens formål med å skaffe boliger til spesielle grupper leietakere, samt at stiftelsen ikke har everv som formål. Det er tidligere foretatt en utredning for å få avklart om stiftelse er skattepliktig for sin øvrige utleievirksomhet. Utfallet av dette ble at stiftelsens utleievirksomhet ovenfor andre leietakere enn de som nevnt i note 2, anses som skattepliktig næringsvirksomhet. Skattekontoret har for tiden en pågående kontroll av inntekts- og formuesskatt for 2023 som ikke er avsluttet

Betalbar skatt er beregnet ut fra andel inntekter, kostnader, formue og gjeld som kan henføres til den skattepliktige utleien til eksterne leietakere som faller utenfor definisjonen av primære leitakergrupper med særskilte boligbehov jf. note 2.

Beregning av betalbar skatt fremkommer slik:

Resultat vedr. eksterne utleie før skatt	383 153
Permanente forskjeller	14 188
Endring midlertidige forskjeller	44 642
Fremførbart underskudd	
Grunnlag betalbar skatt	441 983
Betalbar skatt - 22 %	97 237
Formuesskatt av skattemessig nettoformue	
eksterne utleie 0,3 %	240 856
Årets betalbare skatt	338 093

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Årets betalbare skatt	338 093
Årets skattekostnad	338 093

Spesifikasjon av utsatt skatt:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>Endring</u>
Netto midlertidige forskjeller	-2 537 317	-2 581 958	-44 641
Utsatt skatt	-558 210	-568 031	9 821

Negativ utsatt skatt representerer en utsatt skattefordel og er ikke ført opp som en eiendel i balansen.



Noter til årsregnskapet 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret med pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner 26 590 496

Nedbetalingstid

Andel gjeld som forfaller om mer enn 5 år 16 173 800

Lånet refinansieres hvert 5. år og vil ha en total løpetid på 25 år fra det ble tatt opp i slutten av 2019.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

Fast eiendom 79 743 266

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

<u>Andre kortsiktige fordringer består av:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Forskuddsbetalte kostnader	561 706	539 275
Andre fordringer	<u>6 060</u>	<u>-4 198</u>
	<u>567 766</u>	<u>535 077</u>

Note 10 - Bundne midler

Bundne skattetreksmidler 328 092

Depositum leietakere 2 827 907

Påløpte renter despositumsmidler 500 000

Sum øvrige bundne midler 3 327 907

Øvrige bundne midler er knyttet til depositum fra leietakere, som tidligere er innbetalt på egen samlebakkontoe for depositum, og ikke har blitt innbetalt på egne bankkontoer for hver leietaker slik husleieloven krever. Fra 2018 ble denne rutinen endret ved at nye depositum har blitt satt inn på egne bankkontoer i leietakers navn. Det har bydd på praktiske utfordringer med å få opprettet egne depositumskontoer for alle leietakere, men stiftelsen er nå i ferd med å få dette i orden. Det tas sikte på at alle depositumsmidler skal være overført til egne depositumskontoer ila. 2025. Innestående på samlekonto for depositum pr 31.12 er kr 4 530 892,-.

Note 11 - Avstemming av egenkapital

	<u>Grunn-</u> <u>kapital</u>	<u>Annen</u> <u>egenkapital</u>	<u>Sum</u> <u>egenkapital</u>
Kapital pr 1.1	400 000	129 072 977	129 472 977
Årets resultat	-	<u>9 257 537</u>	<u>9 257 537</u>
Egenkapital pr. 31.12.	<u>400 000</u>	<u>138 330 514</u>	<u>138 730 514</u>



Noter til årsregnskapet 2024

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

<u>Annen kortsiktig gjeld består av:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skyldige feriepenger	971 230	928 136
Påløpt rente banklån	568 917	636 824
Påløpt rente depositum	500 000	400 000
Påløpte kostnader og annen kortsiktig gjeld	812 916	387 489
Forskuddsbetalt inntekt	49 914	37 480
	<u>2 902 977</u>	<u>2 389 929</u>



Til årsmøtet i
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap



Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap som viser et overskudd på kr 9 257 537,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2024 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. 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

HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DEK NORSKE LEVER OG ØKONOMISKE

Karveveivrin 15 | 350 Hønefoss | 37 01 69 00 | NO 978 290 860 MVA | hvervenrevisjon.no





kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Uttalelse om 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.

Hønefoss, 7.5.2025
Hverven Revisjon AS

(elektroniske signert)

Rune Elnæs
statsautorisert revisor



HVERVEN REVISJON
Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DELSKAPET I HVERVEN REVISJON

Karveveiv 15 | 3510 Hønefoss | 37 0169 00 | Nø 978 290 860 MVA | hvervenrevisjon.no

