



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 27.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	41 666 694	40 034 364
Annen driftsinntekt	4	424 304	-29 031
Sum inntekter		42 090 998	40 005 333
Kostnader			
Lønnskostnad	5, 6	10 817 607	10 091 711
Avskrivning på driftsmidler	7	3 485 600	3 521 868
Annen driftskostnad		27 056 362	23 330 942
Sum kostnader		41 359 568	36 944 522
Driftsresultat		731 429	3 060 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250 901	68 255
Sum finansinntekter		250 901	68 255
Annen rentekostnad		1 288 570	783 490
Sum finanskostnader		1 288 570	783 490
Netto finans		-1 037 669	-715 235
Ordinært resultat før skattekostnad		-306 239	2 345 577
Skattekostnad på resultat	8	196 041	115 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-502 280	2 229 674
Årsresultat		-502 280	2 229 674
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-502 280	2 229 674
Totalresultat		-502 280	2 229 674
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			2 229 674
Overført fra annen egenkapital		-502 280	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-502 280	2 229 674



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7, 9	129 741 639	132 925 939
Maskiner og anlegg	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 7	1 241 937	1 321 854
Sum varige driftsmidler		130 983 576	134 247 793
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	1, 6	1 785 215	1 349 791
Sum finansielle anleggsmidler		1 785 215	1 349 791
Sum anleggsmidler		132 768 791	135 597 584
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	150 326	67 477
Andre kortsiktige fordringer	10	857 438	1 227 722
Sum fordringer		1 007 763	1 295 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	43 243 738	41 490 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 243 738	41 490 475
Sum omløpsmidler		44 251 501	42 785 674
SUM EIENDELER		177 020 292	178 383 258

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	12	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	125 944 254	126 446 535
Sum opptjent egenkapital		125 944 254	126 446 535
Sum egenkapital		126 344 254	126 846 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1, 4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	40 938 074	43 021 660
Sum annen langsiktig gjeld		40 938 074	43 021 660
Sum langsiktig gjeld		40 938 074	43 021 660
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 814 028	1 892 679
Betalbar skatt	8	196 041	115 903
Skyldig offentlige avgifter		909 262	780 249
Depositum leietakere	11	3 603 667	3 743 763
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	2 214 966	1 982 469
Sum kortsiktig gjeld		9 737 964	8 515 063
Sum gjeld		50 676 038	51 536 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 020 292	178 383 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337946

Enheten

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

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: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 28.03.2023



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	41 666 694	40 034 364
Annen driftsinntekt	4	424 304	-29 031
Sum inntekter		42 090 998	40 005 333
Kostnader			
Lønnskostnad	5, 6	10 817 607	10 091 711
Avskrivning på driftsmidler	7	3 485 600	3 521 868
Annen driftskostnad		27 056 362	23 330 942
Sum kostnader		41 359 568	36 944 522
Driftsresultat		731 429	3 060 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250 901	68 255
Sum finansinntekter		250 901	68 255
Annen rentekostnad		1 288 570	783 490
Sum finanskostnader		1 288 570	783 490
Netto finans		-1 037 669	-715 235
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	-306 239	2 345 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		196 041	115 903
Årsresultat		-502 280	2 229 674
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-502 280	2 229 674
Totalresultat		-502 280	2 229 674
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			2 229 674
Overført fra annen egenkapital		-502 280	
Sum overføringer og disponeringer		-502 280	2 229 674



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 7, 9	129 741 639	132 925 939
Maskiner og anlegg	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 7	1 241 937	1 321 854
Sum varige driftsmidler		130 983 576	134 247 793
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	1, 6	1 785 215	1 349 791
Sum finansielle anleggsmidler		1 785 215	1 349 791
Sum anleggsmidler		132 768 791	135 597 584
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	150 326	67 477
Andre kortsiktige fordringer	10	857 438	1 227 722
Sum fordringer		1 007 763	1 295 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	43 243 738	41 490 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 243 738	41 490 475
Sum omløpsmidler		44 251 501	42 785 674
SUM EIENDELER		177 020 292	178 383 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	12	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	125 944 254	126 446 535
Sum opptjent egenkapital		125 944 254	126 446 535
Sum egenkapital		126 344 254	126 846 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1, 4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	40 938 074	43 021 660
Sum annen langsiktig gjeld		40 938 074	43 021 660
Sum langsiktig gjeld		40 938 074	43 021 660
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 814 028	1 892 679
Betalbar skatt	8	196 041	115 903
Skyldig offentlige avgifter		909 262	780 249
Depositum leietakere	11	3 603 667	3 743 763
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	2 214 966	1 982 469
Sum kortsiktig gjeld		9 737 964	8 515 063
Sum gjeld		50 676 038	51 536 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 020 292	178 383 258



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Forside Elektronisk Signatur

Dette er en forside laget for at dokumentene som skal signeres ikke ødelegges av at den elektroniske signatur kommer over tekst i de angitte dokumenter.

Styremedlem Åge Rasmussen er for tiden syk, dokumentet signeres av varamedlem som var tilstede i møte.

Videre var Eli Årnot fraværende på møte, men både hun og hennes varamedlem, Marianne Njøten for dokumentet for signering



Dokumenter : Årsberetning og årsregnskap er koblet sammen i ett dokument
Og signatur bekrefter signatur angitt på denne side bekrefter signatur på begge disse dokumenter.

Utarbeidet av : Hverven Revisjon AS og Daglig leder
I Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Dato opprettelse : 16.03.2022



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har fra 29.03.2022 er fusjonert med Stiftelsen Blakstad Sykehus Boligselskap.

I forbindelse med fusjonsprosessen ble det besluttet å benytte nytt regnskapssystem. I det nye regnskapssystemet er det etablert en struktur som gir ett avdelingsregnskap på tre avdelinger, Blakstad, Emma og Helgerud .

Avdeling Emma Hjorth

- Åsesvei
- Tokesvei
- J.A.Lippestadsvai

Avdeling Helgerud

- Dr. Schmitsvei 3 a og b

Avdeling Blakstad

- Husjordet
- Strandveien 48 a,b,c,d - Blakstad Sykehus
- Andrenbakken 2-10 (a-b)
- 2 stk. leiligheter i sameiet Blakstad Hageby - Blakstad
- 1 Stk. Leilighet i Maarudløkka Borettslag – Lier
- 3 stk. Leiligheter i Løkkeberg borettslag
- 1 stk. Leilighet i Skogfaret Borettslag

Det har vært behov for å synkronisere kontrakter, retningslinjer og bestemmelser for vår utleievirksomhet nå når vår fremtidige utleievirksomhet skal driftes av ett selskap slik at vi sikrer ensartet praksis.

Fortsatt drift.

Årsregnskapets resultat er bedre enn budsjett for 2022, det er god soliditet og likviditet i selskapet. Vedlikeholdsbehovet til vår bygningsmasse gjør at lønnsomheten blir svak, men sikrer selskapets soliditet. Det er godt grunnlag for videre drift, både regnskapsmessig og i forhold til gjennomføring av fremtidige besluttede planer.

Årsregnskapet for stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap og den fusjonerte avdelingen Blakstad er avlagt i samsvar med regnskapslovens krav og norsk regnskapsstandard pr. 31.12.2022.

2. Arbeidsmiljø

Virksomheten har 13 personer i 100 % stillinger, og 1 stilling i 60 %. Boligsekretær/forvalter, rengskap og vaktmester bemannes med kvinner. Stiftelsen har 3 kvinnelige årsverk. Det har vært 1 langtidsykemeldt i løpet av året, det er ca 5 % sykdom/fravær, hvorav 1 person med pappaperm er inkludert i dette grunnlaget.

Vi har hatt en arbeidsulykke, hvor en ansatt brakk ankelen ved å «hoppe» fra lasteplanet og ned på bakken.

Arbeidoppgavene fordeles på følgende kategorier:

- bolig-/utleieadministrasjon
- forvaltningsoppgaver
- prosjektbaserte leveranser



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2022

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

2.1 Oppgavefordeling

Daglig leder	- Bolig/utleieadministrasjon	- Tor Y. Melbye
Regnskapsmedarbeider 60 %	- Regnskap	- Marianne Engebretsen
Leieadministrasjon 40 %	- Bolig/utleieadministrasjon	- Marianne Engebretsen
Leieadministrasjon 100 %	- Bolig/utleieadministrasjon	- Kristin Jensen
Driftsteknikker 100 %	- Forvaltningsoppgaver	- Kim Grøndal
Vaktmester 100 %	- Forvaltningsoppgaver	- Hilde Morka
Vaktmester 100 %	- Forvaltning/utleieadm.	- Jack Eriksen
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
Maler/håndverker 100 %	- Prosjekt	- Thi Dinh Nyguen

3. Ytre miljø

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

4. Utvikling

Regnskapet og årsavslutning er utført i egen regi og revisjon er utført av Hverven Revisjon AS. For driftsåret 2022 er årets resultat -502.000,-. Det er i 2022 presentert og besluttet vedlikeholdsplan for en 10 års periode. Sentralt i denne er å sikre vedlikehold av teknisk infrastruktur i tillegg til det løpende vedlikehold. Videre er det besluttet en gjengs regulering av vår husleieinntekter som gjør at Stiftelsen vil få ett bedre økonomisk grunnlag for å ivareta det vedlikeholdet som skal sikre god drift i virksomheten. Det vil ta ca. 1-2 år før man har fått alle våre leiligheter regulert etter nye leieinntekter. Det er stadig økende kostnader for energi (strøm) og kommunale avgifter.

Det er besluttet å gå fra vårt eksisterende FDV system, Facilit til LAFT. Dette er det samme systemet som stiftelsen A-hus benytter på sin boligmasse. Dette vil gjennomføres i løpet av 2023.

I arbeidet med oppussing av våre leiligheter er et tatt noen beslutninger knyttet til metodevalg, dette tilsier at det blir noe mer kostnadskrevende å pusse opp leilighetene, men som i neste instans skal sikre at vi bytter de bygningsmessige komponenter hvor levertgiden er utløpt. I denne anledning er det gjort en betraktning på inn klima med tilhørende utfordringer knyttet til kondens da vi har en del sopp/rådeskader i våre bygninger.

5. Forskning og utvikling

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



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2022

6. Signatur fra Styre og daglig leder

Narve H. Furnes
(Styreleder)

Eli Årmot
(Nestleder)

Hening Aarset
(Styremedlem)

Une Merethe Borg Kjølsest
(Varamedlem for Åge Rasmussen)

Irene Beheim
(Styremedlem)

Nadra Muridi Mahamed
(Styremedlem – leieboerrep.)

Marianne Engebretsen
(Styremedlem - ansatte)

Tor Yngve Melbye
(Daglig leder)

Årsberetningen vedlegges:

- Årsregnskap med noter SEHB 2022
- Spesifisert Årsregnskap SEHB 2022



Årsregnskap 2022

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 974 782 936



Resultatregnskap			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	3	41 666 694	40 034 364
Annen driftsinntekt	4	424 304	-29 031
		<u>42 090 998</u>	<u>40 005 333</u>
Lønnskostnad	5, 6	10 817 607	10 091 711
Avskrivning på driftsmidler	7	3 485 600	3 521 868
Annen driftskostnad		27 056 362	23 330 942
		<u>41 359 568</u>	<u>36 944 522</u>
Driftsresultat		<u>731 429</u>	<u>3 060 812</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250 901	68 255
Annen rentekostnad		-1 288 570	-783 490
		<u>-1 037 669</u>	<u>-715 235</u>
Resultat før skattekostnad		-306 239	2 345 577
Skattekostnad på resultat	8	196 041	115 903
Resultat		<u>-502 280</u>	<u>2 229 674</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-502 280</u>	<u>2 229 674</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	2 229 674
Overført fra annen egenkapital		502 280	0
		<u>-502 280</u>	<u>2 229 674</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7, 9	129 741 639	132 925 939
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 7	1 241 937	1 321 854
		<u>130 983 576</u>	<u>134 247 793</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
Andre langsiktige fordringer	1, 6	1 785 215	1 349 791
Sum anleggsmidler		<u>132 768 791</u>	<u>135 597 584</u>
Omløpsmidler			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer	1	150 326	67 477
Andre kortsiktige fordringer	10	857 438	1 227 722
		<u>1 007 763</u>	<u>1 295 199</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>	<u>11</u>	<u>43 243 738</u>	<u>41 490 475</u>
Sum omløpsmidler		<u>44 251 501</u>	<u>42 785 674</u>
SUM EIENDELER		<u>177 020 292</u>	<u>178 383 258</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Grunnkapital	12	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	12	<u>125 944 254</u>	<u>126 446 535</u>
Sum egenkapital		<u>126 344 254</u>	<u>126 846 535</u>
Gjeld			
<u>Annen langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>40 938 074</u>	<u>43 021 660</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		2 814 028	1 892 679
Betalbar skatt	8	196 041	115 903
Skyldig offentlige avgifter		909 262	780 249
Depositum leietakere	11	3 603 667	3 743 763
Annen kortsiktig gjeld	11, 13	<u>2 214 966</u>	<u>1 982 469</u>
		<u>9 737 964</u>	<u>8 515 063</u>
Sum gjeld		<u>50 676 038</u>	<u>51 536 723</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>177 020 292</u>	<u>178 383 258</u>
Bærum, 09.03.2023			
<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>Marianne Engebretsen</u> styremedlem	<u>Nadra Muridi</u> styremedlem	<u>Tor Yngve Melbye</u> daglig leder
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			Side 4



Noter til årsregnskapet 2022

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 avskrivningssats 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.



Noter til årsregnskapet 2022

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 2 - Fusjon

Det ble i 2021 vedtatt å slå sammen Stiftelsen Blakstad Sykehus Boligselskap (org.nr. 984 272 189) med Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap (org.nr. 974 782 936), hvor Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap var overtakende stiftelse. Stiftelsen Blakstad sykehus Boligselskap driver samme virksomhet som Emma Hjorth.

Sammenslåingen er godkjent av Stiftelsestilsynet i februar 2022.

Sammenslåingen er gjennomført med regnskapsmessig selskapsmessig kontinuitet med virkning fra og med 1.1.2021. Skattemessig virkning for sammenslåingen er 1.1.2022, det vil si i året sammenslåingen er godkjent og gjennomført.

Note 3 - Virksomheten - leieinntekter

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har et ikke-erversmessig 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 kommun, 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.

Note 4 - Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter består av:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Periodisert til gode forsikringsoppgjør	424 304	-100 000
Andre driftsinntekter	-	70 969
Gevinst ved salg av driftsmidler		
	<u>424 304</u>	<u>-29 031</u>



Noter til årsregnskapet 2022

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 5 - Ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lønn	8 497 648	7 664 275
Arbeidsgiveravgift	1 380 616	1 287 418
Pensjonskostnader	652 663	966 914
Andre ytelser	286 680	173 105
	<u>10 817 607</u>	<u>10 091 711</u>

Selskapet sysselsatte i regnskapsåret ca 13 årsverk.

Note 6 - 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 avtalefestepensjon (AFP) i Akershus Fylkeskommunale Pensjonskasse. Det er 12 personer innmeldt i ordningen. De ansatte er født i hhv. 1953, 1943, 1955, 1957, 1961, 1962, 1965, 1973, 1977, 1978 1989 og 1990. De ansatte trekkes 2 % i pensjonspremie og arbeidsgiver betaler totalt 10,59 % i tilskudd.

<u>Beregnet pensjonsforpliktelse</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	16 465 784	14 847 992
Pensjonsmidler	17 210 272	19 322 501
Netto pensjonsforpliktelse	- 744 488	- 4 474 509
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (-) / tap (+)	- 912 118	2 738 577
Ikke resultatført aktuarielt gevinst (-) / tap (+) arb.g.avgift	- 128 609	386 140
Balanseført nto forpliktelse/(midler)	- 1 785 215	- 1 349 792

<u>Økonomiske forutsetninger i beregningen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Diskonteringsrente	3,0 %	1,9 %
Årlig lønnsvekst	3,5 %	2,8 %
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp (G)	3,3 %	2,5 %
Pensjonsregulering	2,6 %	1,7 %
Forventet avkastning	4,7 %	3,1 %



Noter til årsregnskapet 2022
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 7 - Varige driftsmidler

	<u>Boliger</u>	<u>Driftsløsøre, inventar og utstyr</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.	159 612 651	2 789 020	162 401 671
Tilgang i året	-	221 383	221 383
Avgang i året til anskaffelseskost	-	-	-
Samlet avskrivninger pr. 31.12	<u>29 871 012</u>	<u>1 768 466</u>	<u>31 639 478</u>
Balanseført verdi 31.12.	<u>129 741 639</u>	<u>1 241 937</u>	<u>130 983 576</u>
Årets avskrivninger	<u>3 184 300</u>	<u>301 300</u>	<u>3 485 600</u>
Økonomisk levetid	50 år	3-10 år	



Noter til årsregnskapet 2022

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 8 - 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 foretatt en utredning for å få avklart om stiftelsen er skattepliktig for sin øvrige utleievirksomhet. Utfallet av dette ble at stiftelsens utleievirksomhet ovenfor andre leietakere enn de som nevnt i note 3, anses som skattepliktig næringsvirksomhet.

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 3.

Beregning av betalbar skatt fremkommer slik:

Resultat vedr. ekstern utleie før skatt	-4 620
Permanente forskjeller	32 896
Endring midlertidige forskjeller	114 629
Fremførbart underskudd	-109 894
<u>Grunnlag betalbar skatt</u>	<u>33 011</u>
Betalbar skatt - 22 %	7 262
Formueskatt av ligningsmessig nettoformue	
ekstern utleie 0,15 %	188 779
<u>Årets betalbare skatt</u>	<u>196 042</u>

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Årets betalbare skatt	<u>196 042</u>
-----------------------	----------------

Spesifikasjon av utsatt skatt:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Endring</u>
Netto midlertidige forskjeller	<u>-2 324 684</u>	<u>-2 329 420</u>	<u>-4 736</u>
Utsatt skatt	<u>-511 431</u>	<u>-512 472</u>	<u>1 042</u>

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



Noter til årsregnskapet 2022

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret med pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner 40 938 074

Nedbetalingstid

Andel gjeld som forfaller om mer enn 5 år 30 521 394

Lånet refinanieres 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 83 452 066

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

<u>Andre kortsiktige fordringer består av:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Forskuddsbetalte kostnader	698 134	1 227 722
Andre fordringer	<u>159 304</u>	<u>-</u>
	<u>857 438</u>	<u>1 227 722</u>

Note 11 - Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler 381 765

Depositum leietakere 3 603 667

Påløpte renter despositumsmidler 92 725

Sum øvrige bundne midler 3 696 392

Øvrige bundne midler er knyttet til depositum fra leietakere, som tidligere er innbetalt på egen samlebankkonto 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.

Innestående på samlekonto for depositum pr 31.12 er kr 4 208 684,-.

Note 12 - Avstemming av egenkapital

	<u>Grunn- kapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Kapital pr 1.1	400 000	126 446 535	126 846 535
Årets resultat	-	<u>-502 280</u>	<u>-502 280</u>
Egenkapital pr. 31.12.	<u>400 000</u>	<u>125 944 255</u>	<u>126 344 255</u>



Noter til årsregnskapet 2022
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

<u>Annen kortsiktig gjeld består av:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skyldige feriepenger	1 130 444	999 619
Påløpt rente banklån	429 124	199 955
Påløpt rente depositum	283 871	283 870
Påløpte kostnader	200 355	371 120
Forskuddsbetalt inntekt	171 172	127 905
	<u>2 214 966</u>	<u>1 982 469</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 underskudd på kr 502 280,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat 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 kravet i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig for øvrig informasjon. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers 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

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 32 11 69 00 | NO 979 290 861 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 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 og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om utdeling og 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 og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Hønefoss, 9. mars 2023

Hverven Revisjon AS

(elektronisk signert)

Rune Elnæs
statsautorisert revisor



HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 32 11 69 00 | NO 979 290 861 MVA | hvervenrevisjon.no

