



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 318 066  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: SANDEFJORDS SPAREBANKS  
BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

### 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: Arne Sørli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2023

### 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, 19.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleier		3 161 000	3 125 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 161 000</b>	<b>3 125 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn		516 000	485 000
Driftskostnader		2 748 000	2 312 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 264 000</b>	<b>2 797 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 000</b>	<b>328 000</b>
Annen rentekostnad		309 000	258 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 000</b>	<b>258 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 000</b>	<b>-258 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Stockflehsgate 26		6 800 000	6 800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 000	262 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 000</b>	<b>262 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 813 000</b>	<b>7 062 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 044 000	631 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 044 000</b>	<b>-631 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-844 000</b>	<b>-431 000</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		224 000	0
Pantegjeld		7 262 000	7 517 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 486 000</b>	<b>7 517 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 486 000</b>	<b>7 517 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 000	130 000
AFP/aga		64 000	54 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 000</b>	<b>184 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 657 000</b>	<b>7 701 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 813 000</b>	<b>7 270 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser		6 095 000	6 364 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511204

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 318 066  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: SANDEFJORDS SPAREBANKS  
BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE  
Forretningsadresse: Stockfleths gate 26  
3210 SANDEFJORD

**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: Arne Sørli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2023

**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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 971 318 066  
SANDEFJORDS SPAREBANKS  
BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleier		3 161 000	3 125 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 161 000</b>	<b>3 125 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn		516 000	485 000
Driftskostnader		2 748 000	2 312 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 264 000</b>	<b>2 797 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 000</b>	<b>328 000</b>
Annen rentekostnad		309 000	258 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 000</b>	<b>258 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 000</b>	<b>-258 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-412 000</b>	<b>70 000</b>



Organisasjonsnr: 971 318 066  
SANDEFJORDS SPAREBANKS  
BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler		
Stockfletthsgate 26	6 800 000	6 800 000
Sum varige driftsmidler	6 800 000	6 800 000
Sum anleggsmidler	6 800 000	6 800 000

Omløpsmidler  
Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13 000	262 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13 000	262 000
Sum omløpsmidler	13 000	262 000
SUM EIENDELER	6 813 000	7 062 000

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
egenkapital	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000

Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 044 000	631 000
Sum opptjent egenkapital	-1 044 000	-631 000
Sum egenkapital	-844 000	-431 000

Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	224 000	0
Pantegjeld	7 262 000	7 517 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 486 000	7 517 000
Sum langsiktig gjeld	7 486 000	7 517 000



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	107 000	130 000
AFP/aga	64 000	54 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>171 000</b>	<b>184 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 657 000</b>	<b>7 701 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 813 000</b>	<b>7 270 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Garantistillelser	6 095 000	6 364 000



Organisasjonsnr: 971 318 066  
SANDEFJORDS SPAREBANKS  
BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

## ÅRSBERETNING FOR 2022.

### Virksomhetens art og hvor den drives.

Stiftelsens virksomhet er utleie av boliger til eldre, og drift og vedlikehold av eiendommen Stockflethsgate 26. Herunder inngår utleie av garasjeplasser, selskapslokaler og besøks-hybler. Selskapslokalene leies ut i begrenset omfang til foreninger og lag. Egenkapitalen i Stiftelsen er tapt. Reell verdi av eiendommen er betydelig høyere enn bokført tap. Den virkelige egenkapital er derfor positiv. Eiendommen er velholdt, og leilighetene har meget god standard.

Årets resultat viser et underskudd på kr. 412.523,75.

Ordinære driftsutgifter tilsvarer tidligere år. Men det påløp store ekstraordinære omkostninger. Etter pålegg av kraftleverandør ble installert strømmålere i alle leiligheter og fellesrom. Utført til en pris av kr. 244,531,- Nødllys ble skiftet ut i hele huset og kostet kr. 172,594,- De tre takviftene sluttet å fungere, og nye kostet kr. 136.175,-. Med disse arbeidene utført er bygningen i god stand, og det forventes lite ekstra å utføre. Husleiene reguleres opp med 7% fra 1.1.23. Utgiftene til strøm blir redusert, da leieboerne nå betaler for sin strøm, og innkjøp av utstyr blir vesentlig redusert.

Styret anser at alle forutsetninger er til stede for forsvarlig fortsatt drift.

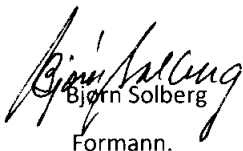
### Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet er godt for de ansatte. Sammensetningen i Stiftelsens styre tilfredsstiller lovens krav til likestilling. Styret har ikke kjennskap til noen forhold av diskriminerende art i arbeids- eller bomiljø.

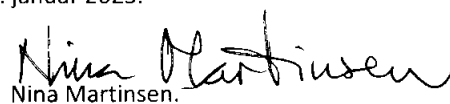
### Ytre miljø.

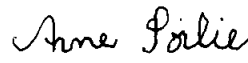
Eiendommens drift har ingen påvirkning eller forurensende effekt på ytre miljø.

Sandefjord, 24. januar 2023.

  
Bjørn Solberg  
Formann.

  
Anne-Marie Jafre Larsen

  
Nina Martinsen.

  
Arne Sørli  
Daglig leder.



## SFJ. SPB. BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE.

### RESULTATREGNSKAP 2022.

	Noter		2 021,00
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>			
Husleier	kr.	3 161 368,50	3 125 508,00
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER:</b>			
Lønn	kr.	472 080,00	404 580,00
Honorar	"	20 574,00	20 574,00
Sykepenger, ref.	"	-61 679,00	
Arb.g.avgift	"	69 460,00	59 946,00
Avs. Feriep.	"	8 100,00	
Avs.AGA	"	1 142,00	
ATP	"	6 809,00	
Sum lønnskostnader	3	kr. 516 486,00	485 100,00
Avskrivning eiendommen	1	kr. -	-
El.kraft	kr.	908 715,47	1 008 613,40
Forsikring	"	271 392,00	247 183,00
Komm.avgifter	"	437 446,30	288 277,63
Telefon, div.oml.	"	16 221,81	35 119,64
Div.omkostninger	"	350 166,41	354 870,83
Revisjon	4	" 29 250,00	20 375,00
Vedlikehold	"	413 569,26	279 319,28
Utstyr	"	321 471,85	78 625,09
Sum andre omkostninger		kr. 2 748 233,10	2 312 383,87
Sum driftsomkostninger		kr. 3 264 719,10	2 797 483,87
<b>Ord.driftsresultat</b>		kr. - 103 350,60	328 024,13
<b>FINANS INNT/OMK.</b>			
Renteinntekter	kr.		-
Renteomkostning	"	-309 172,97	258 388,29
Sum finansielle kostnader	kr.		258 388,29
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		kr. - 412 523,57	69 635,84
Overført egenkapital	kr.	-412 523,57	320.488,81



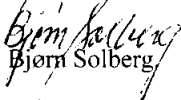
## SFJ.SPB.BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE.

### BALANSE 2022.

		2022.	2 021
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
Stockfletshgate 26	1 kr.	6 800 000,00	6 800 000
<u>Kortsktige fordringer:</u>			
Spb.Nor 2490.06.13330	"	-	20 000
" " 09.23275	"	511,02	1 909
" " 45.48150	"	12 037,05	240 548
Sum Bankinnskudd	kr.	12 548,07	262 457
Sum EIENDELER	kr.	6 812 548,07	7 062 457
GJELD OG EGENKAPITAL:			
<u>Egenkapital:</u>			
Grunnkapital	kr.	200 000,00	200 000
Fri egenkapital 1,1	1 -631 368,00		
Overskudd	-412 523,57	kr. -1 043 891,85	-631 368
Sum egenkapital	31.12.	-843 891,85	-431 368
Kortsiktig gjeld:			
Spb.Nor 2490.05.07042		224 282,26	207 948
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantelån DNB/NOR	kr.	6 094 777,66	6 363 615
Lån Sfj.Sanitetsforening	"	200 000,00	200 000
Lån Spareklubben NOR	"	350 000,00	350 000
Depositum beboere	"	617 145,00	604 355
Sum langsiktig gjeld	kr.	7 261 922,66	7 517 970
<u>Kortsiktig gjeld:</u>			
Avs.feriepenger	kr.	55 254,00	47 154
Avs. aga	"	7 791,00	6 649
Ubetalt pr. 31.12 - el	"	107 190,00	130 000
Sum kortsiktig gjeld	kr.	170 235,00	183 803
Sum gjeld og egenkapital	kr.	6 812 548,07	7 270 405
Pantstillelse Spb.NOR	2 kr.	6 094 777,66	6 363 615

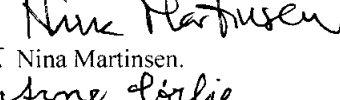
Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

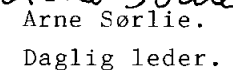
31. desember 2022/ 24. januar 2023.

  
Bjørn Solberg

Formann.

  
Anne-Marie Jahre Larsen.

  
Nina Martinsen.

  
Arne Sørli.  
Daglig leder.



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

**Noter til Regnskapet 2022.**

**Regnskapsprinsipper.**

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

**Inntektsførings- og kostnadsføringsprinsipp.**

Inntektsføring ved leieinntekter skjer forskuddsvis hver måned. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med de inntektene utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

**Omløpsmidler og kortsiktig gjeld.**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost, og antatt virkelig verdi. Det er opprettet kassakreditt på kr. 600.000 i DnB. Av tiltak for å bedre egenkapital og likviditet kan nevnes øket husleie, lavere strømleie og kommunale utgifter. Oppsigelse av forretningslokaler, som gir et betydelig tap, reduserte investeringer, og anskaffelse av utstyr.

**Anleggsmidler og langsiktig gjeld.**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Eiendommen avskrives ikke ytterligere, da reell verdi langt overstiger bokført beløp anført i balansen.

**Fordringer.**

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende, etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

**Skatt.**

Selskapet er en stiftelse, og er ikke skattepliktig.



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre - side 2 –

**Note 1. Varige driftsmidler.**

Eiendommen Stockfletthsgate 26	2022	2021
Ved offisiell stiftelse. Anskaffelseskost 1.1.98	kr. 7.695.000	7.695.000
Aktivert 2013	« 3.906.000	3.906.000
Akkumulert avskrivning	« - 4.801.000	4.801.000
Årets avskrivning	« <u>0</u>	<u>0</u>
Bokført verdi 31.12	kr. <u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>

Det foreligger en betydelig merverdi på eiendommen, sammenholdt med bokført verdi.

**Note 2. Pantstillelse.**

Av selskapets gjeld er sikret ved pantelån i DNB	2022	2021
Kto. 12125677256	kr. 6.094.777,66	6.363.615,12

Stiftelsens eiendom i Stockfletthsgate 26 er stilt som pant for lånet i DNB.

Av langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år er kr.4.568.750 .

Note 3. Lønn, godtgjørelser og lån.	2022	2021
Lønninnger	kr. 472.080	404 580
Styrehonorar	« 20.574	20.574
OTP	« 6.809	0
Arbeidsgiveravgift	« 69.460	59.946
Ref. sykepenger	- « 61.679	0

Det er to personer ansatt i Stiftelsen. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.

	2022	2021
Note 4. Revisjonshonorar er utbetalt med	kr. 29.250	20.375
Herav MVA	« 5.850	4.075



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til styret i Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, aktivitetsregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å



Uavhengig revisors beretning - Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre

håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av stiftelsens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om forvaltning

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

Sandefjord, 21. februar 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

## ÅRSBERETNING FOR 2022.

### Virksomhetens art og hvor den drives.

Stiftelsens virksomhet er utleie av boliger til eldre, og drift og vedlikehold av eiendommen Stockflethsgate 26. Herunder inngår utleie av garasje plasser, selskapslokaler og besøks-hybler. Selskapslokalene leies ut i begrenset omfang til foreninger og lag.

Egenkapitalen i Stiftelsen er tapt. Reell verdi av eiendommen er betydelig høyere enn bokført tap. Den virkelige egenkapital er derfor positiv. Eiendommen er velholdt, og leilighetene har meget god standard.

Årets resultat viser et underskudd på kr. 412.523,75.

Ordinære driftsutgifter tilsvarer tidligere år. Men det påløp store ekstraordinære omkostninger. Etter pålegg av kraftleverandør ble installert strømmålere i alle leiligheter og fellesrom. Utført til en pris av kr. 244,531,- Nødllys ble skiftet ut i hele huset og kostet kr. 172,594,- De tre takviftene sluttet å fungere, og nye kostet kr. 136.175,-. Med disse arbeidene utført er bygningen i god stand, og det forventes lite ekstra å utføre. Husleiene reguleres opp med 7% fra 1.1.23. Utgiftene til strøm blir redusert, da leieboerne nå betaler for sin strøm, og innkjøp av utstyr blir vesentlig redusert.

Styret anser at alle forutsetninger er til stede for forsvarlig fortsatt drift.

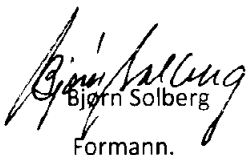
### Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet er godt for de ansatte. Sammensetningen i Stiftelsens styre tilfredsstillers lovens krav til likestilling. Styret har ikke kjennskap til noen forhold av diskriminerende art i arbeids- eller bomiljø.

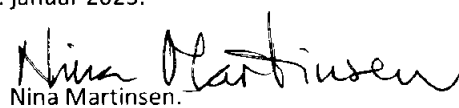
### Ytre miljø.

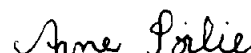
Eiendommens drift har ingen påvirkning eller forurensende effekt på ytre miljø.

Sandefjord, 24. januar 2023.

  
Bjørn Solberg  
Formann.

  
Anne-Marie Jaffre Larsen

  
Nina Martinsen.

  
Arne Sørli  
Daglig leder.



## SFJ. SPB. BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE.

### RESULTATREGNSKAP 2022.

	Noter		2 021,00
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>			
Husleier	kr.	3 161 368,50	3 125 508,00
<b>DRIFTSOMKOSTNINGER:</b>			
Lønn	kr.	472 080,00	404 580,00
Honorar	"	20 574,00	20 574,00
Sykepenger. ref.	"	-61 679,00	
Arb.g.avgift	"	69 460,00	59 946,00
Avs. Feriep.	"	8 100,00	
Avs.AGA	"	1 142,00	
ATP	"	6 809,00	
Sum lønnskostnader	3	kr. 516 486,00	485 100,00
Avskrivning eiendommen	1	kr. -	-
El.kraft	kr.	908 715,47	1 008 613,40
Forsikring	"	271 392,00	247 183,00
Komm.avgifter	"	437 446,30	288 277,63
Telefon, div.oml.	"	16 221,81	35 119,64
Div.omkostninger	"	350 166,41	354 870,83
Revisjon	4	" 29 250,00	20 375,00
Vedlikehold	"	413 569,26	279 319,28
Utstyr	"	321 471,85	78 625,09
Sum andre omkostninger		kr. 2 748 233,10	2 312 383,87
Sum driftsomkostninger		kr. 3 264 719,10	2 797 483,87
<b>Ord.driftsresultat</b>		kr. - 103 350,60	328 024,13
<b>FINANS INNT/OMK.</b>			
Renteinntekter	kr.		-
Renteomkostning	"	-309 172,97	258 388,29
Sum finansielle kostnader		kr. -309 172,97	258 388,29
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		kr. - 412 523,57	69 635,84
Overført egenkapital		kr. -412 523,57	320.488,81

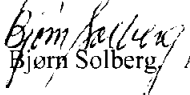


## SFJ.SPB.BOLIGSTIFTELSE FOR ELDRE.

		BALANSE 2022.		
		2022.		2 021
EIENDELER:	NOTER			
ANLEGGSMIDI.FR:				
Stockfletshgate 26	1	kr.	6 800 000,00	6 800 000
<u>Kortstilige fordringer:</u>				
Spb.Nor 2490.06.13330		"	-	20 000
" " 09.23275		"	511,02	1 909
" " 45.48150		"	12 037,05	240 548
Sum Bankinnskudd		kr.	12 548,07	262 457
Sum EIENDELER		kr.	6 812 548,07	7 062 457
GJELD OG EGENKAPITAL:				
<u>Egenkapital:</u>				
Grunnkapital		kr.	200 000,00	200 000
Fri egenkapital 1,1	1		-631 368,00	
Overskudd		kr.	-412 523,57	-631 368
Sum egenkapital	31.12.		-843 891,85	-431 368
Kortsiktig gjeld:				
<u>Spb.Nor 2490.05.07042</u>			224 282,26	207 948
<u>Langsiktig gjeld</u>				
Pantelån DNB/NOR		kr.	6 094 777,66	6 363 615
Lån Sfj.Sanitetsforening		"	200 000,00	200 000
Lån Spareklubben NOR		"	350 000,00	350 000
Depositum beboere		"	617 145,00	604 355
Sum langsiktig gjeld		kr.	7 261 922,66	7 517 970
<u>Kortsiktig gjeld:</u>				
Avs.feriepenger		kr.	55 254,00	47 154
Avs. aga		"	7 791,00	6 649
Ubetalt pr. 31.12 - el		"	107 190,00	130 000
Sum kortsiktig gjeld		kr.	170 235,00	183 803
			170 235,00	
Sum gjeld og egenkapital		kr.	6 812 548,07	7 270 405
Pantstillelse Spb.NOR	2	kr.	6 094 777,66	6 363 615

Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

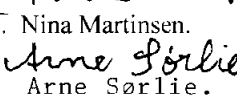
31. desember 2022/ 24. januar 2023.

  
Bjørn Solberg

Formann.

  
Anne-Marie Jahre Larsen.

  
Nina Martinsen.

  
Arne Sørli.

Daglig leder.



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre.

## Noter til Regnskapet 2022.

### Regnskapsprinsipper.

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

### Inntektsførings- og kostnadsføringsprinsipp.

Inntektsføring ved leieinntekter skjer forskuddsvis hver måned. Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med de inntektene utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost, og antatt virkelig verdi. Det er opprettet kassakreditt på kr. 600.000 i DnB. Av tiltak for å bedre egenkapital og likviditet kan nevnes øket husleie, lavere strømleie og kommunale utgifter. Oppsigelse av forretningslokaler, som gir et betydelig tap, reduserte investeringer, og anskaffelse av utstyr.

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheter. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Eiendommen avskrives ikke ytterligere, da reell verdi langt overstiger bokført beløp anført i balansen.

### Fordringer.

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende, etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt.

Selskapet er en stiftelse, og er ikke skattepliktig.



Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre - side 2 –

**Note 1. Varige driftsmidler.**

<b>Eiendommen Stockflethsgate 26</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ved offisiell stiftelse. Anskaffelseskost 1.1.98	kr. 7.695.000	7.695.000
Aktivert 2013	« 3.906.000	3.906.000
Akkumulert avskrivning	« - 4.801.000	4.801.000
Årets avskrivning	« 0	0
Bokført verdi 31.12	kr. 6.800.000	6.800.000

Det foreligger en betydelig merverdi på eiendommen, sammenholdt med bokført verdi.

**Note 2. Pantstillelse.**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Av selskapets gjeld er sikret ved pantelån i DNB		
Kto. 12125677256	kr. 6.094.777,66	6.363.615,12

Stiftelsens eiendom i Stockflethsgate 26 er stilt som pant for lånet i DNB.

Av langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år er kr.4.568.750.

**Note 3. Lønn, godtgjørelser og lån.**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	kr. 472.080	404.580
Styrehonorar	« 20.574	20.574
OTP	« 6.809	0
Arbeidsgiveravgift	« 69.460	59.946
Ref. sykepenger	- « 61.679	0

Det er to personer ansatt i Stiftelsen. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Note 4. Revisjonshonorar er utbetalt med	kr. 29.250	20.375
Herav MVA	« 5.850	4.075



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til styret i Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldres årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, aktivitetsregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dens 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å



Uavhengig revisors beretning - Sandefjords Sparebanks Boligstiftelse for Eldre

håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av stiftelsens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om forvaltning

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

Sandefjord, 21. februar 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor