



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	53 415 304	50 563 766
Annen driftsinntekt	3	5 024 596	6 458 498
Sum inntekter		58 439 899	57 022 264
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	12 443 917	11 623 030
Avskrivning på driftsmidler	6	4 005 592	3 640 067
Annen driftskostnad		44 470 411	31 144 288
Sum kostnader		60 919 920	46 407 385
Driftsresultat		-2 480 021	10 614 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 436 512	1 622 814
Sum finansinntekter		1 436 512	1 622 814
Annen rentekostnad		1 351 086	2 642 063
Annen finanskostnad		327	
Sum finanskostnader		1 351 413	2 642 063
Netto finans		85 099	-1 019 249
Resultat før skattekostnad		-2 394 922	9 595 630
Skattekostnad på resultat	7	200 435	338 093
Årsresultat		-2 595 357	9 257 537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 595 357	9 257 537
Totalresultat		-2 595 357	9 257 537
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			9 257 537
Overført fra annen egenkapital		-2 595 357	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		-2 595 357	9 257 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	475 050	797 850
Sum immaterielle eiendeler		475 050	797 850
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	119 148 873	122 803 810
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	2 232 791	1 183 142
Sum varige driftsmidler		121 381 663	123 986 952
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	2 871 846	3 316 029
Sum finansielle anleggsmidler		2 871 846	3 316 029
Sum anleggsmidler		124 728 559	128 100 831
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		298 281	44 765
Andre kortsiktige fordringer	9	557 983	567 766
Sum fordringer		856 265	612 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	40 639 089	46 904 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 639 089	46 904 649
Sum omløpsmidler		41 495 354	47 517 179
SUM EIENDELER		166 223 914	175 618 010

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	11	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	135 735 157	138 330 514
Sum opptjent egenkapital		135 735 157	138 330 514
Sum egenkapital		136 135 157	138 730 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 973 796	26 590 496
Sum annen langsiktig gjeld		24 973 796	26 590 496
Sum langsiktig gjeld		24 973 796	26 590 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 348 460	3 405 323
Betalbar skatt	7	200 435	338 093
Skyldig offentlige avgifter		847 536	822 700
Depositum leietakere	10	177 915	2 827 907
Annen kortsiktig gjeld	12	1 540 614	2 902 977
Sum kortsiktig gjeld		5 114 960	10 297 000
Sum gjeld		30 088 756	36 887 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 223 914	175 618 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 379741

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: HVERVEN REVISJON AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2026



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	53 415 304	50 563 766
Annen driftsinntekt	3	5 024 596	6 458 498
Sum inntekter		58 439 899	57 022 264
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	12 443 917	11 623 030
Avskrivning på driftsmidler	6	4 005 592	3 640 067
Annen driftskostnad		44 470 411	31 144 288
Sum kostnader		60 919 920	46 407 385
Driftsresultat		-2 480 021	10 614 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 436 512	1 622 814
Sum finansinntekter		1 436 512	1 622 814
Annen rentekostnad		1 351 086	2 642 063
Annen finanskostnad		327	
Sum finanskostnader		1 351 413	2 642 063
Netto finans		85 099	-1 019 249
Resultat før skattekostnad		-2 394 922	9 595 630
Skattekostnad på resultat	7	200 435	338 093
Årsresultat		-2 595 357	9 257 537
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 595 357	9 257 537
Totalresultat		-2 595 357	9 257 537
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			9 257 537
Overført fra annen egenkapital		-2 595 357	
Sum overføringer og disponeringer		-2 595 357	9 257 537



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	475 050	797 850
Sum immaterielle eiendeler		475 050	797 850
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	119 148 873	122 803 810
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	2 232 791	1 183 142
Sum varige driftsmidler		121 381 663	123 986 952
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	2 871 846	3 316 029
Sum finansielle anleggsmidler		2 871 846	3 316 029
Sum anleggsmidler		124 728 559	128 100 831
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		298 281	44 765
Andre kortsiktige fordringer	9	557 983	567 766
Sum fordringer		856 265	612 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	40 639 089	46 904 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 639 089	46 904 649
Sum omløpsmidler		41 495 354	47 517 179
SUM EIENDELER		166 223 914	175 618 010

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	135 735 157	138 330 514
Sum opptjent egenkapital		135 735 157	138 330 514
Sum egenkapital		136 135 157	138 730 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	24 973 796	26 590 496
Sum annen langsiktig gjeld		24 973 796	26 590 496
Sum langsiktig gjeld		24 973 796	26 590 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 348 460	3 405 323
Betalbar skatt	7	200 435	338 093
Skyldig offentlige avgifter		847 536	822 700
Depositum leietakere	10	177 915	2 827 907
Annen kortsiktig gjeld	12	1 540 614	2 902 977
Sum kortsiktig gjeld		5 114 960	10 297 000
Sum gjeld		30 088 756	36 887 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 223 914	175 618 010



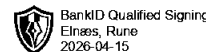
Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00



Til årsmøtet i
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap



Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap som viser et underskudd på kr 2 595 357,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DELSKIPPERE I ENKELTANSVARS

Karveveiv 15 | 3500 Hønefoss | 37 01 69 00 | NO 978 290 860 0000 | hvervenrevisjon.no





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 internkontroll 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, 7.4.2026

Hverven Revisjon AS

(elektroniske signert)

Rune Elnæs
statsautorisert revisor



HVERVEN REVISJON
Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DELSKAPET I HVERVEN REVISJON

Karverkesvinn 15 | 3500 Hønefoss | 37 01 69 00 | NO 973 290 860 MVA | hvervenrevisjon.no





ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2025

Forside tilrettelagt for elektronisk signering :

-  BankID Qualified Signing
Furnes, Narve Henry
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Grøndal, Kim Harald
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Beheim, Irene
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Rasmussen, Åge
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Juler, Stephanie Karen
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Aarset, Henning
2026-04-13
-  BankID Qualified Signing
Årnot, Eli
2026-04-14



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2025

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.Lippestadsvai
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
 - 1 stk. Leiligheter i Løkkeberg borettslag

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har i 2025 solgt boligen i skogfaret 46. Boligene i Strandveien 48 a,b, c og d har stått tomme siden 1. august som følge av salget mot Vestre Viken HF. Stiftelsen forvalter boligene frem til salget av Blakstad sykehus gjennomføres. Det ble besluttet å utsette salget av Maurudløkka 48 A og Skogfaret 44 til 2026. Sentralt i i driften for 2025 har det vært jobbet med ett bokettersyn hvor skatteetaten fremmet en påstand om at Stiftelsen ikke var almenntilgjengelig og var å anse som ett «hvilket som helst» eiendomsselskap, hvor konsekvensene av ett slikt vedtak ville vært en så omfattende formueskatt at stiftelsen måtte ha vurdert nedleggelse av virksomheten. Utfallet av bokettersynet var at stiftelsen kun er skattepliktig for ekstern utleie, som er i tråd med hvordan stiftelsen har behandlet dette i sine regnskaper og skatterapportering.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Det sentrale 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 2025

Finansiell Risiko

Inntekter via salg går i hovedsak på gjennomføre vedlikehold på vår eiendomsmasse. Dette for å sikre at vi kan opprettholde leie i alle våre boliger. Videre er det viktig at vi kan sikre stiftelsens soliditet i et stadig mer krevende marked å drive eiendomsdrift.

Forsikring

Virksomheten har forsikring både for våre eiendeler, driftsmidler og personalforsikring. Forsikringen er hos If.

Fortsatt drift.

Årsregnskapets resultat gir ett underskudd på kr. 2.595.357,-. Dette som følge av økt aktivitet på vedlikehold som er større enn budsjettert. Det er god soliditet og likviditet i selskapet. Vedlikeholdsbehovet til vår bygningsmasse gjør at lønnsomheten svekkes når det er stort trykk på vedlikehold, 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. 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 80 %. Boligsekretær/forvalter, regnskap og vaktmester bemannes med kvinner. Stiftelsen har 3 kvinnelige årsverk. Det er 6,9 % sykdom/fravær.

Vi har ikke hatt noen arbeidsulykker i løpet av 2025.

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 80 %	- 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



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2025

Regnskapet leveres av ekstern leverandør, Bie Grøndal AS.

3. Ytre miljø

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

4. Utvikling

Stiftelsen jobber kontinuerlig med utvikling samtidig som vi driver den daglige driften. Dette både med henhold til organiseringen, endrede arbeidsprosedyrer, systemstøtte og samhandlingsmønstre med våre samarbeidspartnere. Regnskapet og årsavslutning er utført av Bie og Grøndal AS, og revisjon er utført av Hverven Revisjon AS. For driftsåret 2025 er årets resultat på minus 2.595.357,-

I løpet av 2025 har vi gjennomført en løsning mot våre leietakere, slik at alle leietakere har nå en egen depositumsavtale, hvilket tilsier at så å si alle felleskontoer er fjernet og overført hver leietaker.

Det jobbes etter etablert vedlikeholdsplan. 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 kostnadskrevenende 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)

Stephanie Juler
(Styremedlem – leieboerrep.)

Kim Grøndal
(Styremedlem - ansatte)

Tor Yngve Melbye
(Daglig leder)



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2025

Årsberetningen vedlegges:

- Årsregnskap med noter SEHB 2025



Årsregnskap 2025

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Org.nr.: 974 782 936



Resultatregnskap			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt	2	53 415 304	50 563 766
Annen driftsinntekt	3	5 024 596	6 458 498
		<u>58 439 899</u>	<u>57 022 264</u>
Lønnskostnad	4, 5	12 443 917	11 623 030
Avskrivning på driftsmidler	6	4 005 592	3 640 067
Annen driftskostnad		44 470 411	31 144 288
		<u>60 919 920</u>	<u>46 407 385</u>
Driftsresultat		<u>-2 480 021</u>	<u>10 614 879</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 436 512	1 622 814
Annen rentekostnad		-1 351 086	-2 642 063
Annen finanskostnad		-327	0
		<u>85 099</u>	<u>-1 019 249</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-2 394 922</u>	<u>9 595 630</u>
Skattekostnad på resultat	7	200 435	338 093
Resultat		<u>-2 595 357</u>	<u>9 257 537</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-2 595 357</u>	<u>9 257 537</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	9 257 537
Overført fra annen egenkapital		2 595 357	0
		<u>-2 595 357</u>	<u>9 257 537</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EIENDELER	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
Konsesjoner, panter, lisenser o.l.	6	<u>475 050</u>	<u>797 850</u>
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	119 148 873	122 803 810
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	<u>2 232 791</u>	<u>1 183 142</u>
		<u>121 381 663</u>	<u>123 986 952</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
Andre langsiktige fordringer	5	<u>2 871 846</u>	<u>3 316 029</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 728 559</u>	<u>128 100 831</u>
Omløpsmidler			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer		298 281	44 765
Andre kortsiktige fordringer	9	<u>557 983</u>	<u>567 766</u>
		<u>856 265</u>	<u>612 531</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>	<u>10</u>	<u>40 639 089</u>	<u>46 904 649</u>
Sum omløpsmidler		<u>41 495 354</u>	<u>47 517 179</u>
SUM EIENDELER		<u>166 223 914</u>	<u>175 618 010</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Grunnkapital	11	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	11	<u>135 735 157</u>	<u>138 330 514</u>
Sum egenkapital		<u>136 135 157</u>	<u>138 730 514</u>
Gjeld			
<u>Annen langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>24 973 796</u>	<u>26 590 496</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		2 348 460	3 405 323
Betalbar skatt	7	200 435	338 093
Skyldig offentlige avgifter		847 536	822 700
Depositum leietakere	10	177 915	2 827 907
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>1 540 614</u>	<u>2 902 977</u>
		<u>5 114 960</u>	<u>10 297 000</u>
Sum gjeld		<u>30 088 756</u>	<u>36 887 496</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>166 223 914</u>	<u>175 618 010</u>
Bærum, 07.04.2026			
<u>Narve Henry Furnes</u> styreleder	<u>Henning Aarset</u> styremedlem	<u>Åge Rasmussen</u> styremedlem	<u>Irene Beheim</u> styremedlem
<u>Kim Harald Grøndal</u> styremedlem	<u>Stephanie Juler</u> styremedlem	<u>Eli Årnot</u> styremedlem	<u>Tor Yngve Melbye</u> daglig leder
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			Side 4



Noter til årsregnskapet 2025

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-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 kommune, studenter samt utleie med helse- og sosialstatene 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 2025

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 3 - Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter består av:	2025	2024
Gevinst ved salg av leilighet	4 802 676	6 446 451
Gevinst ved salg av andre driftsmidler	221 920	-
Annen driftsinntekt	-	12 047
	<u>5 024 596</u>	<u>6 458 498</u>

Note 4 - Ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2025	2024
Lønn	8 201 905	8 601 976
Arbeidsgiveravgift	1 422 881	1 537 135
Pensjonskostnader	2 059 998	1 029 313
Andre ytelser	759 134	454 606
	<u>12 443 917</u>	<u>11 623 030</u>

Selskapet sysselsatte i regnskapsåret ca 12,5 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/pensjonsmidler.

Stiftelsen har pensjonsforsikring og avtalefestepensjon (AFP) i Pensjonskasse for fylkene.

Antall innmeldte aktive i pensjonsordningen:

Under 30 år	2 personer
30 til 39 år	2 personer
40 til 49 år	3 personer
50 til 59 år	3 personer
Over 60 år	7 personer
	<u>17</u>

Beregnet pensjonsforpliktelse	31.12.2025	31.12.2024
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	18 664 482	19 259 747
Pensjonsmidler	19 839 325	20 843 016
Netto pensjonsforpliktelse	- 1 174 843	- 1 583 269
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+)	- 1 487 294	- 1 518 633
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+) arb.g.avgift	- 209 708	- 214 127
Balanseført nto forpliktelse/(midler)	- 2 871 845	- 3 316 029

Økonomiske forutsetninger i beregningen	2025	2024
Diskonteringsrente	3,9 %	3,9 %
Årlig lønnsvekst	4,0 %	4,0 %
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp (G)	3,8 %	3,8 %
Pensjonsregulering	2,8 %	3,0 %
Forventet avkastning	5,6 %	5,3 %



Noter til årsregnskapet 2025

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.	873 750	158 769 548	3 685 117	163 328 415
Tilgang i året	-	-	1 671 945	1 671 945
Avgang i året til anskaffelseskost	-	779 214	136 154	915 368
Samlet avskrivninger pr. 31.12.	398 700	38 841 462	2 988 117	42 228 279
Balansført verdi 31.12.	<u>475 050</u>	<u>119 148 873</u>	<u>2 232 791</u>	<u>121 856 714</u>
Årets avskrivninger	<u>322 800</u>	<u>3 156 250</u>	<u>526 542</u>	<u>4 005 592</u>
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.

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 leietakergrupper med særskilte boligbehov jf. note 2.

Beregning av betalbar skatt fremkommer slik:

Resultat vedr. eksternt utleie før skatt	-112 054
Permanente forskjeller	-18 894
Endring midlertidige forskjeller	110 898
<u>Fremførbart underskudd</u>	
Grunnlag betalbar skatt	<u>-20 050</u>
Betalbar skatt - 22 %	-
Formueskatt av skattemessig nettoformue	
eksternt utleie 0,3 %	200 435
<u>Årets betalbare skatt</u>	<u>200 435</u>

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Årets betalbare skatt	<u>200 435</u>
-----------------------	----------------

Spesifikasjon av utsatt skatt:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>Endring</u>
Netto midlertidige forskjeller	<u>-2 581 958</u>	<u>-2 692 856</u>	<u>-110 898</u>
Utsatt skatt	<u>-568 031</u>	<u>-592 428</u>	<u>24 398</u>

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



Noter til årsregnskapet 2025

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret med pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner 24 973 796

Nedbetalingstid

Lånet refinansieres hvert 5. år og vil ha en total løpetid på 25 år fra det ble tatt opp i slutten av 2019. Lånet forfaller til innfrielse i 2028, med mindre det da refinansieres med ytterligere løpetid. Lånet i stiftelsen skal ligge innenfor 75 % av markedsverdi på eiendommen som er belånt.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

Fast eiendom 77 888 866

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av: 2025 2024

Forskuddsbetalte kostnader 537 587 561 706

Andre fordringer 20 396 6 060

557 983 567 766

Note 10 - Bundne midler

Bundne skattetreksmidler 383 969

Depositum leietakere 177 915

Innbetalte depositum er overført på egne depositumskontoer i leietakers navn. Depositumsmidler i 2024 var innbetalte depositum som på grunn av praktiske utfordringer ikke var satt inn på egne depositumskontoer for hver leietaker. Dette har nå blitt ordnet i 2025. Depositumsmidlene ovenfor er innbetalinger som unntaksvis ikke ennå er overført til egne bankkontoer ennå.

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	138 330 514	138 730 514
Årets resultat	-	-2 595 357	-2 595 357
Egenkapital pr. 31.12.	<u>400 000</u>	<u>135 735 157</u>	<u>136 135 157</u>



Noter til årsregnskapet 2025

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

<u>Annen kortsiktig gjeld består av:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Skyldige feriepenger	909 826	971 230
Påløpt rente banklån	369 210	568 917
Påløpt rente depositum	-	500 000
Påløpte kostnader og annen kortsiktig gjeld	261 578	812 916
Forskuddsbetalt inntekt	-	49 914
	<u>1 540 614</u>	<u>2 902 977</u>