



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 281 475  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER STAVANGER  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Olsen-Beck  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 180 521	3 914 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 180 521</b>	<b>3 914 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	21 109	18 500
Annen driftskostnad	2,3,4	5 704 654	2 695 188
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 725 763</b>	<b>2 713 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 545 242</b>	<b>1 200 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>84 035</b>	<b>24 381</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>936 052</b>	<b>590 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>852 016</b>	<b>565 685</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 545 242</b>	<b>1 200 512</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 545 242</b>	<b>1 200 512</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-2 397 258</b>	<b>634 827</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	21 133 615	21 133 615
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 133 615</b>	<b>21 133 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 133 615</b>	<b>21 133 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 860	28 654
Andre fordringer		451 150	378 765
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 010</b>	<b>407 419</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 728	891 185
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>794 728</b>	<b>891 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 267 738</b>	<b>1 298 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 322 028	5 719 286



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 322 028</b>	<b>5 719 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 522 028</b>	<b>5 919 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 227 894	15 831 021
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 227 894</b>	<b>15 831 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 227 894</b>	<b>15 831 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		509 327	566 706
Skyldige offentlige avgifter		10 549	0
Annen kortsiktig gjeld		131 556	115 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>651 431</b>	<b>681 913</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 879 325</b>	<b>16 512 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 588259

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 281 475  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STIFTELSEN UTLEIEBOLIGER STAVANGER  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helene Olsen-Beck  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 959 281 475  
STIFTELSEN UTLEIEBOLIGER STAVANGER

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 180 521	3 914 200
Sum inntekter		4 180 521	3 914 200
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	21 109	18 500
Annen driftskostnad	2, 3, 4	5 704 654	2 695 188
Sum kostnader		5 725 763	2 713 688
Driftsresultat		-1 545 242	1 200 512
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Sum finansinntekter		84 035	24 381
Sum finanskostnader		936 052	590 066
Netto finans		852 016	565 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 545 242	1 200 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 545 242	1 200 512
Årsresultat	5	-2 397 258	634 827



Organisasjonsnr: 959 281 475  
STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER STAVANGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	21 133 615	21 133 615
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 133 615</b>	<b>21 133 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 133 615</b>	<b>21 133 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 860	28 654
Andre fordringer		451 150	378 765
<b>Sum fordringer</b>		<b>473 010</b>	<b>407 419</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 728	891 185
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>794 728</b>	<b>891 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 267 738</b>	<b>1 298 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 322 028	5 719 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 322 028</b>	<b>5 719 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 522 028</b>	<b>5 919 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 227 894	15 831 021



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 227 894</b>	<b>15 831 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 227 894</b>	<b>15 831 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	509 327	566 706
Skyldige offentlige avgifter	10 549	0
Annen kortsiktig gjeld	131 556	115 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>651 431</b>	<b>681 913</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 879 325</b>	<b>16 512 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>



Organisasjonsnr: 959 281 475  
STIFTELSEN UMLEIEBOLIGER STAVANGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		4 180 521	3 914 200	4 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 180 521</b>	<b>3 914 200</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	21 109	18 500	22 820
Forretningsførerhonorar		174 384	174 384	199 400
Tilleggstjenester forretningsfører		250 890	280 359	288 000
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	10 100
Vaktmester tjenester		290 551	277 248	299 300
Drift og vedlikehold	3	2 197 459	1 136 147	801 300
TV og/eller internett		215 131	204 356	222 400
Renovering	4	1 913 370	0	0
Forsikringer		194 471	183 466	254 000
Kommunale avgifter		392 512	338 909	471 000
Energi/strøm		51 160	67 928	50 000
Administrasjonskostnader		15 147	23 571	15 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 725 763</b>	<b>2 713 688</b>	<b>2 633 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 545 242</b>	<b>1 200 512</b>	<b>1 666 180</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		84 035	24 381	8 000
Rentekostnader		936 052	590 066	918 600
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>852 016</b>	<b>565 685</b>	<b>910 600</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>-2 397 258</b>	<b>634 827</b>	<b>755 580</b>

## Årsregnskap



## 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	1 203 292	1 203 292
Bygninger	6	19 930 323	19 930 323
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 133 615</b>	<b>21 133 615</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 860	28 654
Forskuddsbetalte kostnader		443 144	378 765
Andre fordringer		8 006	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		794 728	891 185
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 267 738</b>	<b>1 298 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>

Balanse 2024



## 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		3 322 028	5 719 286
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 522 028</b>	<b>5 919 286</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	2 863 715	3 096 857
Pant- og gjeldsbrev lån	8	15 364 179	12 734 164
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 227 894</b>	<b>15 831 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 486
Leverandørgjeld		509 327	566 706
Skyldig off. avgifter		10 549	0
Påløpne renter		127 683	103 317
Annen kortsiktig gjeld		3 873	3 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>651 431</b>	<b>681 913</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 879 325</b>	<b>16 512 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 401 353</b>	<b>22 432 220</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helene Olsen-Beck  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ove Idsø  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Tor Bernhard Harestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Charlotte Sørås  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Hovland Haaland  
Styremedlem

**Balanse 2024**



## Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- Endring i arbeidskapital.
- Arbeidskapital årets regnskap.

### Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	18 500	18 500
Arbeidsgiveravgift	2 609	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>21 109</b>	<b>18 500</b>

Stiftelsen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	3 575	1 650
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 902 719	1 059 038
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	209 941	53 118
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 533	2 237
6730 Honorar for teknisk rådgivning	66 928	16 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	3 763	3 604
<b>Sum</b>	<b>2 197 459</b>	<b>1 136 147</b>

På bygningsmessig vedlikehold er det blant annet brukt kr 948 750 på nye adkomsttrapper og kr 328 750 på nye brannører.

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Overflatebehandling	1 913 370	0

### Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
<b>Resultat</b>	<b>-2 397 258</b>	<b>634 827</b>
Opptak av lån	6 623 094	0
Avdrag på lån	-4 226 221	-643 276
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-386</b>	<b>-8 449</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 267 738</b>	<b>1 298 605</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>651 431</b>	<b>681 913</b>
<b>Arbeidskapital</b>	<b>616 306</b>	<b>616 692</b>

## Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger



**Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger**

**Note 6 - Varige driftsmidler**

	Tellusveien 45 Bygninger	Tellusveien 45 Tomt	Taljeft/Haugesur Bygning	Taljeft/Haugesu Tomt	Smiene Bygning	Smiene Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 667 750	329 260	3 984 553	272 832	13 650 000	450 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 667 750	329 260	3 984 553	272 832	13 650 000	450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 667 750	329 260	3 984 553	272 832	13 650 000	450 000
Anskaffelsesår :	1990	1990	1990	1990	1990	1990
Antatt levetid i år :						

	Smiene tilskudd Husbanken	Nedstrandsgt. Bygninger	Nedstrandsgt. Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	-3 525 000	2 153 020	151 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	-3 525 000	2 153 020	151 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	-3 525 000	2 153 020	151 200
Anskaffelsesår :	1990	1990	1990
Antatt levetid i år :			

Eiendelen "Smiene tilskudd Husbanken" har et negativt beløp på kr 3 525 000, og hører sammen med eiendelen "Smiene Bygning" på kr 13 650 000.

**Note 7 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	200 000	0	200 000
Egenkapital	3 322 028	-2 397 258	5 719 286
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>3 522 028</b>	<b>-2 397 258</b>	<b>5 919 286</b>

**Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger**



## Noter 532 Stiftelsen utleieboliger Stavanger

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	139539142	137211165	135469211	139232144	139642748	12137298838
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1998	2002	2004	1993	2001	2018
Rentesats:	4.677 %	4.705 %	4.705 %	4.677 %	4.677 %	6.30 %
Beregnet innfridd:	01.02.2037	01.02.2037	01.04.2054	01.02.2037	01.03.2037	17.01.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 230 000	1 198 000	10 575 000	2 800 000	1 250 000	4 629 518
Lånesaldo 01.01:	856 586	424 197	8 254 484	1 017 924	1 654 736	3 623 094
Avdrag i perioden:	64 648	31 422	127 474	76 828	124 892	3 623 094
Lånesaldo 31.12:	791 938	392 775	8 127 010	941 096	1 529 844	0
Saldo 5 år frem i tid:	468 698	235 665	7 394 926	556 974	905 416	0

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368035371
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	28.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	6 623 094
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	177 863
Opptak i perioden:	6 623 094
Lånesaldo 31.12:	6 445 231
Saldo 5 år frem i tid:	5 375 251

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 227 894 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 21 133 615.



Resultat og balanse med noter for Stiftelsen utleieboliger Stavanger.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stiftelsen utleieboliger Stavanger**

Styreleder	Helene Olsen-Beck (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Morten Hovland Haaland (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Ove Idsø (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Charlotte Sørås (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Tor Bernhard Harestad (sign.)	03.06.2025



## PROTOKOLL FRA Styremøte Stiftelsen Utleieboliger Stavanger 10.06.2025

**Organisasjon:** Stiftelsen utleieboliger Stavanger

**Dato:** 10.06.2025 kl 13:00 - 15:00

**Sted:** Bate, møterom Pedersgata

### Til stede:

Helene Olsen-Beck, Styreleder Møteleder

Ove Idsø, Nestleder

Morten Hovland Haaland, Styremedlem

Tor Bernhard Harestad, Styremedlem

Anita Kyed Helle, Annet

### Sak nr 20250001 1/2025 Gjennomgang av årsregnskap og årsmelding for 2024

Vedlagt innkallingen følger årsregnskap og årsmelding for 2024. Disse vil bli gjennomgått på møtet og må signeres i portalen.

### Vedtak:

Årsregnskap og årsmelding for 2024 godkjennes og signeres. De disponible midlene overføres til neste år.

**Vedtatt, 4 mot 0 stemmer**

### Sak nr 20250002 2/2025 Status beboere og søknader

Totalt er det tre leiligheter som står tomme per nå. To av dem er på Tjensvoll og her er det allerede signert kontrakt og de flytter inn i juli.

En leilighet på Tasta er tom, denne er under oppussing og her er det ganske mye som må fikses. Denne leiligheten har vært utleid til samme familie siden 2016. Vi forventer å få leid ut denne raskt når den blir klar, da mange av de som står på venteliste ønsker kun bolig på Tasta med to soverom.

Det står nå 90 på venteliste, men flere av disse er nok ikke aktuelle lengre.

### Kommentar:

Tatt til orientering.

**Tatt til orientering**

### Sak nr 20250003 3/2025 Husleienivå

Forretningsfører går kort gjennom utviklingen av nivået på husleie i Stavanger siden forrige styremøte. Siden husleien ikke kan økes mer enn konsumprisindeksen per år, og det i mange år ikke ble økt i det hele tatt, ligger de fleste husleiene ganske mye lavere enn 80 % av markedspris. Husleien på nyutleide boliger ble økt fra nyttår og denne ligger nå nært opp til 80 % av markedspris. Se vedlegg i innkallingen.

### Kommentar:

Tatt til orientering.

**Tatt til orientering**



## **Sak nr 20250004 4/2025 Salg av eiendom/eiendommer**

Etter diskusjon på sist styremøte stilte vi spørsmål til advokatene i Bate om avvikling av Stiftelsen og salg av eiendom. Se vedlagt svar fra Anders Lea. I følge dette svaret vil det være salg av eiendom som i første omgang vil være aktuelt.

### **Vedtak:**

Det var enighet om å forsøke å selge en av tomtene i løpet av året, for å få inn penger til å pusse opp resten av boligene i stiftelsen. De mest aktuelle tomtene er Nedstrandsgata og Trafikkgata/Steinhagen. Bate, Obos og Helene sjekker litt hver for seg interessen hos de respektive eierne. Vi tar et ekstraordinært møte i september for å diskutere saken videre.

**Vedtatt, 4 mot 0 stemmer**

## **Sak nr 20250005 5/2025 Rehabilitering av rør i Trafikkgata og Steinhagen**

Vi hadde en rørinspeksjon i Trafikkgata i februar. Jeg fikk Morten Braadland, som er rørlegger og jobber som prosjektleder i Bate til å se gjennom rapporten og komme med en anbefaling. Her er hans konklusjon:

Har gått gjennom vedlagt rapport fra Rørhab AS, kommer helt klart frem at her bør der gjøres noe før avløp går tett eller bryter sammen pga. rust, noe som tilsynelatende har begynt. Her kan man som utførende skriver i sin konklusjon, gjøre et prosjekt med rørfornyning, da tenker nok han på at de går inn i de rør som er av type støpejern og legger strømppe i disse. Det som strømppe ikke fikser, er disse svanker eller motfall som kommer frem i rapporten, der som han skriver at linse er under vann, er en svanke. Denne forsvinner ikke ved et prosjekt med rørfornyning, da strømppe kun følger det gamle røret sin retning. Dette kan medføre at avløpet går tett, og må da spyles/suges åpent.

Alt i alt ville nok det beste være å åpne evt. vegg, gulv og tak for å komme til for å bytte ut avløpsrørene, dette vil være den mest riktige metode i dette tilfellet, og vår anbefaling, men som du skriver, så er der lite penger i stiftelsen, så kanskje de bare må vurdere rørfornyning, noe bør de gjøre.

### **Vedtak:**

Styret ønsker å bytte ut avløpsrørene i Trafikkgata og Steinhagen heller enn å gjøre et prosjekt med rørfornyning med å legge strømppe i rørene. Men dette henger sammen med eventuelt salg, så konklusjon i denne saken utsettes.

**Vedtatt, 4 mot 0 stemmer**



## Signert for Stiftelsen utleieboliger Stavanger

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Helene Olsen-Beck	10.06.2025
Styremedlem	Morten Hovland Haaland	11.06.2025
Styremedlem	Ove Idsø	11.06.2025
Styremedlem	Tor Bernhard Harestad	10.06.2025



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til styret i Stiftelsen utleieboliger Stavanger

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen utleieboliger Stavanger, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnrøkkel: 4HCSJ-6UXT-QZB3-Z-1X7ZK-OTU7W-IWA16



## 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsens ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om forvaltning og utdeling

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



KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4HCSJ-6UFXT-QZR8Z-1X7ZK-OTU7W-IWA16



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-04 15:10:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4HCSJ-6UFXT-QZB3-Z-1X72K-OTU7W-IWA16

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.