



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	45 265 962	41 666 694
Annen driftsinntekt	3	3 814 534	424 304
Sum inntekter		49 080 496	42 090 998
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	11 403 386	10 817 607
Avskrivning på driftsmidler	6	3 571 643	3 485 600
Annen driftskostnad		29 350 500	27 056 362
Sum kostnader		44 325 529	41 359 568
Driftsresultat		4 754 967	731 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 141 159	250 901
Sum finansinntekter		1 141 159	250 901
Annen rentekostnad		2 510 401	1 288 570
Annen finanskostnad		2 118	
Sum finanskostnader		2 512 520	1 288 570
Netto finans		-1 371 361	-1 037 669
Ordinært resultat før skattekostnad		3 383 606	-306 239
Skattekostnad på resultat	7	254 883	196 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 128 723	-502 280
Årsresultat		3 128 723	-502 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 128 723	-502 280
Totalresultat		3 128 723	-502 280
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 128 723	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital			-502 280
Sum overføringer og disponeringer		3 128 723	-502 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6, 8	126 111 902	129 741 639
Maskiner og anlegg	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	1 460 588	1 241 937
Sum varige driftsmidler		127 572 490	130 983 576
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	1, 5	2 324 993	1 785 215
Sum finansielle anleggsmidler		2 324 993	1 785 215
Sum anleggsmidler		129 897 483	132 768 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	81 315	150 326
Andre kortsiktige fordringer	9	534 831	857 438
Sum fordringer		616 145	1 007 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	46 091 653	43 243 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 091 653	43 243 738
Sum omløpsmidler		46 707 799	44 251 501
SUM EIENDELER		176 605 282	177 020 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	11	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	129 072 977	125 944 254
Sum opptjent egenkapital		129 072 977	125 944 254
Sum egenkapital		129 472 977	126 344 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1, 5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	39 088 306	40 938 074
Sum annen langsiktig gjeld		39 088 306	40 938 074
Sum langsiktig gjeld		39 088 306	40 938 074
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 351 178	2 814 028
Betalbar skatt	7	244 620	196 041
Skyldig offentlige avgifter		806 610	904 117
Depositum leietakere	10	3 251 662	3 603 667
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	2 389 929	2 220 111
Sum kortsiktig gjeld		8 043 999	9 737 964
Sum gjeld		47 132 305	50 676 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 605 282	177 020 292



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 375875

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	45 265 962	41 666 694
Annen driftsinntekt	3	3 814 534	424 304
Sum inntekter		49 080 496	42 090 998
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 5	11 403 386	10 817 607
Avskrivning på driftsmidler	6	3 571 643	3 485 600
Annen driftskostnad		29 350 500	27 056 362
Sum kostnader		44 325 529	41 359 568
Driftsresultat		4 754 967	731 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 141 159	250 901
Sum finansinntekter		1 141 159	250 901
Annen rentekostnad		2 510 401	1 288 570
Annen finanskostnad		2 118	
Sum finanskostnader		2 512 520	1 288 570
Netto finans		-1 371 361	-1 037 669
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	3 383 606	-306 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		254 883	196 041
Årsresultat		3 128 723	-502 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 128 723	-502 280
Totalresultat		3 128 723	-502 280
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 128 723	
Overført fra annen egenkapital			-502 280
Sum overføringer og disponeringer		3 128 723	-502 280



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6, 8	126 111 902	129 741 639
Maskiner og anlegg	1, 6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 6	1 460 588	1 241 937
Sum varige driftsmidler		127 572 490	130 983 576
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	1, 5	2 324 993	1 785 215
Sum finansielle anleggsmidler		2 324 993	1 785 215
Sum anleggsmidler		129 897 483	132 768 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	81 315	150 326
Andre kortsiktige fordringer	9	534 831	857 438
Sum fordringer		616 145	1 007 763
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	46 091 653	43 243 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 091 653	43 243 738
Sum omløpsmidler		46 707 799	44 251 501
SUM EIENDELER		176 605 282	177 020 292
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	129 072 977	125 944 254
Sum opptjent egenkapital		129 072 977	125 944 254
Sum egenkapital		129 472 977	126 344 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1, 5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	39 088 306	40 938 074
Sum annen langsiktig gjeld		39 088 306	40 938 074
Sum langsiktig gjeld		39 088 306	40 938 074
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 351 178	2 814 028
Betalbar skatt	7	244 620	196 041
Skyldig offentlige avgifter		806 610	904 117
Depositum leietakere	10	3 251 662	3 603 667
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	2 389 929	2 220 111
Sum kortsiktig gjeld		8 043 999	9 737 964
Sum gjeld		47 132 305	50 676 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 605 282	177 020 292



Organisasjonsnr: 974 782 936
STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2023

BankID Signing
Tor Yngve Melbye
2024-04-11

BankID Signing
Herring Aarsett
2024-04-11

BankID Signing
Narve H. Furnes
2024-04-11

BankID Signing
Nadra Muriqi Mahamed
2024-04-11

BankID Signing
Irene Beheim
2024-04-11

BankID Signing
Eli Armol
2024-04-11

BankID Signing
Age Rasmussen
2024-04-11

BankID Signing
Kim H. Grøndal
2024-04-11

1. Virksomhetens art og lokalisering

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

Virksomhetens forretningside er angitt i selskapet vedtekter og kunne tilby rimelige leilighetspersonell i VVHF og Asker og Bærum.

Selskapet har 3 driftsavdelinger med boligmasse angitt på følgende steder

Avdeling Emma Hjorth

- Åsesvei
- Tokesvei
- J.A.Lippestadsvai

Avdeling Helgerud

- Dr. Schmitsvei 3 a og b

Avdeling Blakstad

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

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap har i 2023 solgt 3 av sin boliger som ligger i sameier/borettslag. Dette en beslutning tatt av styret da denne type eierskap i kombinasjon med antallet gjør at stiftelsen ikke nødvendige er premissgiver for hvordan man kan utvikle dette og sikre en økonomisk drift av disse. Alle disse 3 leiligheten er solgt i 2023, men bare en av disse slag har vi mottatt oppgjør for i 2023.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Utfordringsbildet ligger i å vårt formål; leie ut boliger til rimelige leiepriser. Stiftelsen har de samme utgifter som identiske 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 ikke blir stående uten leiinntekter i rep. perioden. Bruk av egne ressurser vs. innkjøp 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 som er en viktig kunnskap for å være premissgiver i dialogen med innleide ressurser. Viktig å ha en arbeidsstokk som har en totalforståelse for hva som skal leveres, kunnskap og erfaring om de byggetekniske installasjoner.

Finansiell Risiko

Inntekter via salg av leiligheter går til nedbetaling på selskapets gjeldpost. Dette for å sikre ytterligere soliditet og kunne bruke mer penger på oppgradering/vedlikehold.

Forsikring

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



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2023

Fortsatt drift.

Årsregnskapets resultat er bedre enn budsjett for 2023, det er god solitditet og likviditet i selskapet. Vedlikeholdsbehovet til vår bygningsmasse gjør at lønnsomheten blir svekkes, men sikrer selskapets soliditet og fremtidige inntjening. Det er godt grunnlag for videre drift, både regnskapsmessig og i forhold til gjennomføring av fremtidige besluttede planer som skal sikre riktig utvikling av bygningsmassen. Styret bekrefter på denne bakgrunn at forutsetning for fortsatt drift er tilstede.

2. Arbeidsmiljø

Virksomheten har 12 personer i 100 % stillinger, og 1 stilling i 60 %. Boligsekretær/forvalter, regnskap og vaktmester bemannes med kvinner. Stiftelsen har 3 kvinnelige årsverk. Det har vært 1 langtidssykemeldt i løpet av året, det er ca 4 % sykdom/fravær,

Vi har ikke hatt noen arbeidsulykke i løpet av 2023.

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 ett godt arbeidsmiljø, og det arbeides løpende med å sikre best mulig samhandling og totalforståelse for våre utfordringer.

2.1 Oppgavefordeling

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

3. Ytre miljø

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



ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2023

4. Utvikling

Regnskapet og årsavslutning er utført i egen regi og revisjon er utført av Hverven Revisjon AS. For driftsåret 2023 er årets resultat 3.128.723,-. Det er i 2022 presentert og besluttet vedlikeholdsplan for en 10 års periode. Sentralt i denne plan er å sikre vedlikehold av teknisk infrastruktur i tillegg til det løpende vedlikehold. Videre er det besluttet en gjengs regulering av vår husleieinntekter som gjør at Stiftelsen vil få ett bedre økonomisk grunnlag for å ivareta det vedlikeholdet som skal sikre god drift i virksomheten. Det vil ta ca. 1-2 år før man har fått alle våre leiligheter regulert etter nye leieinntekter. Det er stadig økende kostnader for energi (strøm) og kommunale avgifter.

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

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

5. Forskning og utvikling

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

6. Signatur fra Styre og daglig leder

Narve H. Furnes
(Styreleder)

Eli Årmot
(Nestleder)

Hening Aarset
(Styremedlem)

Åge Rasmussen
(Styremedlem)

Irene Beheim
(Styremedlem)

Nadra Muridi Mahamed
(Styremedlem – leieboerrep.)

Kim Grøndal
(Styremedlem - ansatte)

Tor Yngve Melbye
(Daglig leder)

Årsberetningen vedlegges:

- Årsregnskap med noter SEHB 2023



 BankID Signing
Tor Yngve Melbye
2024-04-11

 BankID Signing
Henning Aarsett
2024-04-11

 BankID Signing
Narve H. Furnes
2024-04-11

 BankID Signing
Nadra Murdi Mahamed
2024-04-11

 BankID Signing
Irene Beheim
2024-04-11

 BankID Signing
Eli Arnot
2024-04-11

 BankID Signing
Age Rasmussen
2024-04-11

 BankID Signing
Kim H. Grøndal
2024-04-11

Årsregnskap 2023

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Org.nr.: 974 782 936



Resultatregnskap			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	45 265 962	41 666 694
Annen driftsinntekt	3	3 814 534	424 304
		<u>49 080 496</u>	<u>42 090 998</u>
Lønnskostnad	4, 5	11 403 386	10 817 607
Avskrivning på driftsmidler	6	3 571 643	3 485 600
Annen driftskostnad		29 350 500	27 056 362
		<u>44 325 529</u>	<u>41 359 568</u>
Driftsresultat		<u>4 754 967</u>	<u>731 429</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 141 159	250 901
Annen rentekostnad		-2 510 401	-1 288 570
Annen finanskostnad		-2 118	0
		<u>-1 371 361</u>	<u>-1 037 669</u>
Resultat før skattekostnad		<u>3 383 606</u>	<u>-306 239</u>
Skattekostnad på resultat	7	254 883	196 041
Resultat		<u>3 128 723</u>	<u>-502 280</u>
ÅRSRESULTAT		<u>3 128 723</u>	<u>-502 280</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 128 723	0
Overført fra annen egenkapital		0	502 280
		<u>3 128 723</u>	<u>-502 280</u>



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6, 8	126 111 902	129 741 639
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	1 460 588	1 241 937
		<u>127 572 490</u>	<u>130 983 576</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
Andre langsiktige fordringer	1, 5	2 324 993	1 785 215
Sum anleggsmidler		<u>129 897 483</u>	<u>132 768 791</u>
Omløpsmidler			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer	1	81 315	150 326
Andre kortsiktige fordringer	9	534 831	857 438
		<u>616 145</u>	<u>1 007 763</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>	<u>10</u>	<u>46 091 653</u>	<u>43 243 738</u>
Sum omløpsmidler		<u>46 707 799</u>	<u>44 251 501</u>
SUM EIENDELER		<u>176 605 282</u>	<u>177 020 292</u>
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap		Side 3	



Balanse			
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Grunnkapital	11	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	11	<u>129 072 977</u>	<u>125 944 254</u>
Sum egenkapital		<u>129 472 977</u>	<u>126 344 254</u>
Gjeld			
<u>Annen langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	<u>39 088 306</u>	<u>40 938 074</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		1 351 178	2 814 028
Betalbar skatt	7	244 620	196 041
Skyldig offentlige avgifter		806 610	904 117
Depositum leietakere	10	3 251 662	3 603 667
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	<u>2 389 929</u>	<u>2 220 111</u>
		<u>8 043 999</u>	<u>9 737 964</u>
Sum gjeld		<u>47 132 305</u>	<u>50 676 038</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>176 605 282</u>	<u>177 020 292</u>
Bærum,			
<u>Narve Henry Furnes</u> styreleder	<u>Eli Årnot</u> nestleder	<u>Henning Aarset</u> styremedlem	<u>Åge Rasmussen</u> styremedlem
<u>Irene Beheim</u> styremedlem	<u>Kim Harald Grøndal</u> styremedlem	<u>Nadra Muridi</u> styremedlem	<u>Tor Yngve Melbye</u> daglig leder
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap		Side 4	



Noter til årsregnskapet 2023

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 kommun, studenter samt utleie med helse- og sosialtaten 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 2023

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 3 - Annen driftsinntekt

Andre driftsinntekter består av:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Periodisert til gode forsikringsoppgjør		424 304
Gevinst ved salg av leilighet	3 784 534	-
Gevinst ved salg av andre driftsmidler	30 000	
	<u>3 814 534</u>	<u>424 304</u>

Note 4 - Ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønn	8 791 304	8 497 648
Arbeidsgiveravgift	1 484 187	1 380 616
Pensjonskostnader	888 323	652 663
Andre ytelser	239 573	286 680
	<u>11 403 386</u>	<u>10 817 607</u>

Selskapet sysselsatte i regnskapsåret ca 13,5 årsverk.

Note 5 - Pensjoner

Generelt om pensjonsordningen

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

Stiftelsen har pensjonsforsikring og avtalefestepensjon (AFP) i Akershus Fylkeskommunale Antall innmeldte aktive i pensjonsordningen:

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

<u>Beregnet pensjonsforpliktelse</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	18 360 281	16 465 784
Pensjonsmidler	19 013 902	17 210 272
Netto pensjonsforpliktelse	- 653 621	- 744 488
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+)	- 1 464 831	- 912 118
Ikke resultatført actuarielt gevinst (-) / tap (+) arb.g.avgift	- 206 541	- 128 609
Balanseført nto forpliktelse/(midler)	<u>- 2 324 993</u>	<u>- 1 785 215</u>

<u>Økonomiske forutsetninger i beregningen</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Diskonteringsrente	3,1 %	3,0 %
Årlig lønnsvekst	3,5 %	3,5 %
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp (G)	3,3 %	3,3 %
Pensjonsregulering	2,8 %	2,6 %
Forventet avkastning	4,8 %	4,7 %



Noter til årsregnskapet 2023

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 6 - Varige driftsmidler

	<u>Boliger</u>	<u>Driftsløsøre, inventar og utstyr</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.	159 612 651	3 010 403	162 623 054
Tilgang i året	72 402	602 392	674 794
Avgang i året til anskaffelseskost	779 213	-	779 213
Samlet avskrivninger pr. 31.12	32 793 938	2 152 207	34 946 145
Balanseført verdi 31.12.	126 111 902	1 460 588	127 572 490
Årets avskrivninger	3 187 902	383 741	3 571 643
Økonomisk levetid	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 stiftelsen 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	58 613
Permanente forskjeller	-12 221
Endring midlertidige forskjeller	207 896
Fremførbart underskudd	
Grunnlag betalbar skatt	254 288
Betalbar skatt - 22 %	55 943
Formueskatt av skattemessig nettoformue	
eksternt utleie 0,3 %	188 677
Årets betalbare skatt	244 620

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Årets betalbare skatt	244 620
Restskatt 2022 ut over avsatt skatt	10 263
Årets skattekostnad	254 883

Spesifikasjon av utsatt skatt:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Endring</u>
Netto midlertidige forskjeller	-2 329 420	-2 537 317	-207 897
Utsatt skatt	-512 472	-558 210	45 737

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



Noter til årsregnskapet 2023

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret med pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner 39 088 306

Nedbetalingstid

Andel gjeld som forfaller om mer enn 5 år 28 671 600

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

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

Fast eiendom 81 597 666

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

<u>Andre kortsiktige fordringer består av:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Forskuddsbetalte kostnader	539 275	698 134
Andre fordringer	-4 444	159 304
	<u>534 831</u>	<u>857 438</u>

Note 10 - Bundne midler

Bundne skattetrekkmidler 368 008

Depositum leietakere 3 251 662

Påløpte renter despositumsmidler 400 000

Sum øvrige bundne midler 3 651 662

Øvrige bundne midler er knyttet til depositum fra leietakere, som tidligere er innbetalt på egen samlebankkonto for depositum, og ikke har blitt innbetalt på egne bankkontoer for hver leietaker slik husleieloven krever. Fra 2018 ble denne rutinen endret ved at nye depositum har blitt satt inn på egne bankkontoer i leietakers navn.

Det tas sikte på at alle depositumsmidler skal være overført til egne depositumskontoer ila. 2024. Innstående på samlekonto for depositum pr 31.12 er kr 3 912 861,-.

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	125 944 254	126 344 254
Årets resultat	-	3 128 723	3 128 723
Egenkapital pr. 31.12.	<u>400 000</u>	<u>129 072 977</u>	<u>129 472 977</u>



Noter til årsregnskapet 2023

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

<u>Annen kortsiktig gjeld består av:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skyldige feriepenger	928 136	1 130 444
Påløpt rente banklån	636 824	429 124
Påløpt rente depositum	400 000	283 871
Påløpte kostnader	387 489	205 500
Forskuddsbetalt inntekt	37 480	171 172
	<u>2 389 929</u>	<u>2 220 111</u>



Til årsmøtet i
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap



Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap som viser et overskudd på kr 3 128 723,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dens resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av stiftelsen i samsvar med 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hønefoss, 10.4.2024
Hverven Revisjon AS

(elektronisk signert)

Rune Elnæs
statsautorisert revisor



HVERVEN REVISJON
Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

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

