



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 065 141
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: Rådhusgata 18
4611 KRISTIANSAND S

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: Frode Kulien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs og leieinntekter		18 870 180	17 611 651
Erstatning		0	2 009 273
Tilskudd	1	240 000	18 075
Sum inntekter		19 110 180	19 638 999
Kostnader			
Lønnskostnad		770 586	716 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 971 882	8 852 958
Andre driftskostnader	2	2 411 049	1 524 486
Sum kostnader		12 153 517	11 093 934
Driftsresultat		6 956 663	8 545 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Bankrenter		1 464 587	700 116
Sum finansinntekter		1 464 587	700 116
Renteutgifter	4	1 342 827	1 016 706
Sum finanskostnader		1 342 827	1 016 706
Netto finans		121 760	-316 590
Ordinært resultat før skattekostnad		7 078 423	8 228 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 078 423	8 228 475
Årsresultat		7 078 423	8 228 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 078 423	8 228 475
Sum overføringer og disponeringer		7 078 423	8 228 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	271 880 397	272 185 375
Sum varige driftsmidler		271 880 397	272 185 375
Sum anleggsmidler		271 880 397	272 185 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	657 127	532 387
Sum fordringer		657 127	532 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	30 591 995	28 458 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 591 995	28 458 937
Sum omløpsmidler		31 249 122	28 991 324
SUM EIENDELER		303 129 519	301 176 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	252 393 521	245 315 099
Sum opptjent egenkapital		252 393 521	245 315 099
Sum egenkapital		252 393 521	245 315 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	47 507 484	54 317 184
Sum annen langsiktig gjeld		47 507 484	54 317 184
Sum langsiktig gjeld		47 507 484	54 317 184
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		406 718	281 394
Annen kortsiktig gjeld	9	2 821 797	1 263 022
Sum kortsiktig gjeld		3 228 515	1 544 416
Sum gjeld		50 735 999	55 861 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 129 520	301 176 699
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	8	135 303 760	297 216 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529259

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 065 141
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: Rådhusgata 18
4611 KRISTIANSAND S

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: Frode Kulien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 950 065 141
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgs og leieinntekter		18 870 180	17 611 651
Erstatning		0	2 009 273
Tilskudd	1	240 000	18 075
Sum inntekter		19 110 180	19 638 999
Kostnader			
Lønnskostnad		770 586	716 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 971 882	8 852 958
Andre driftskostnader	2	2 411 049	1 524 486
Sum kostnader		12 153 517	11 093 934
Driftsresultat		6 956 663	8 545 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Bankrenter		1 464 587	700 116
Sum finansinntekter		1 464 587	700 116
Renteutgifter	4	1 342 827	1 016 706
Sum finanskostnader		1 342 827	1 016 706
Netto finans		121 760	-316 590
Ordinært resultat før skattekostnad		7 078 423	8 228 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 078 423	8 228 475
Årsresultat		7 078 423	8 228 475
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 078 423	8 228 475
Sum overføringer og disponeringer		7 078 423	8 228 475



Organisasjonsnr: 950 065 141
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 271 880 397 272 185 375
Sum varige driftsmidler 271 880 397 272 185 375

Sum anleggsmidler 271 880 397 272 185 375

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 5 657 127 532 387
Sum fordringer 657 127 532 387

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 6 30 591 995 28 458 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 30 591 995 28 458 937

Sum omløpsmidler 31 249 122 28 991 324

SUM EIENDELER 303 129 519 301 176 699

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 252 393 521 245 315 099
Sum opptjent egenkapital 252 393 521 245 315 099

Sum egenkapital 252 393 521 245 315 099

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 8 47 507 484 54 317 184
Sum annen langsiktig gjeld 47 507 484 54 317 184



Sum langsiktig gjeld		47 507 484	54 317 184
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		406 718	281 394
Annen kortsiktig gjeld	9	2 821 797	1 263 022
Sum kortsiktig gjeld		3 228 515	1 544 416
Sum gjeld		50 735 999	55 861 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 129 520	301 176 699
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	8	135 303 760	297 216 023



Organisasjonsnr: 950 065 141
KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper (rskl § 7-2, § 7-3) Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Stiftelsens leieinntekter bokføres i henhold til leieavtaler. Andre inntekter bokføres på transaksjonstidspunktet. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i samsvar med anleggsmiddelets økonomiske levetid. Andre eiendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2024. Boligstiftelsen er ikke skattepliktig for sin virksomhet.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	438404.00	409980.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	97042.00	88910.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	235140.00	217600.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp



Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	454795549.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8738173.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	463533722.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	191582058.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	271880397.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8971882.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Kr.sand Boligstiftelse

KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE
ORG.NR. 950 065 141
ÅRSREGNSKAP 2023

Resultatregnskap 31.12

Alle beløp i hele kroner

	Noter	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter				
Salgs- og leieinntekter		18 870 180	18 870 000	17 611 651
Erstatninger/gevinst ved salg		0	0	2 009 273
Tilskudd	1	240 000		18 075
Driftsinntekter		19 110 180	18 870 000	19 638 999
Driftskostnader				
Lønn og sosiale utgifter, sykepenger		770 586	840 000	716 490
Driftskostnader	2	2 411 049	1 815 000	1 524 486
Ordinære avskrivninger	3	897 1882	870 000	8 852 958
Sum driftskostnader		12 153 517	11 355 000	11 093 934
Driftsresultat		6 956 663	7 515 000	8 545 064
Finansinntekter		1 464 587	600 000	700 116
Finanskostnader	4	1 342 827	1 100 000	1 016 706
Netto finanskostnader		-121 760	500 000	316 590
Resultat før ekstraordinære poster		7 078 422	7 015 000	8 228 474
Resultat før skattekostnad		7 078 422	7 015 000	8 228 474
Arsresultat		7 078 422	7 015 000	8 228 474

Side1




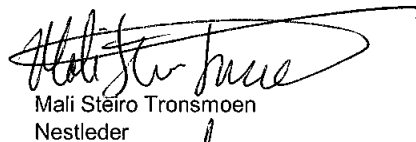
Kr.sand Boligstiftelse

KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE
ORG.NR. 950 065 141
ÅRSREGNSKAP 2023

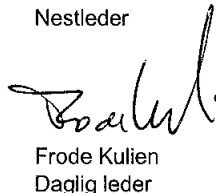
BALANSE PR.31.12	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Eiendommer	3	271 880 397	272 185 375
Langsiktige fordringer/ KKP			
		271 880 397	272 185 375
<u>Omløpsmidler</u>			
Andre fordringer	5	657 127	532 387
Bankinnskudd	6	30 591 995	28 458 937
		31 249 122	28 991 324
Sum eiendeler		303 129 519	301 176 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital pr. 01.01		245 315 099	237 086 624
Årets resultat		7 078 422	8 228 474
Sum akk. egenkapital	7	252 393 521	245 315 099
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld	8	47 507 484	54 317 184
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 533 125	1 044 634
Offentlig gjeld og feriepenger		406 718	281 394
Annen kortsiktig gjeld		288 671	218 388
	9	3 228 514	1 544 416
Sum egenkapital og gjeld		303 129 519	301 176 699
Pantstillelser	8	297 216 023	297 216 023

Kristiansand, 25.april 2024


Rune Kvevik
Styrets leder


Mali Steiro Tronsmoen
Nestleder


Cecilie Thorbjørnsen
Styremedlem


Frode Kulien
Daglig leder

Side2



Kr.sand Boligstiftelse

ARSREGNSKAP 2023		2023	2022
Resultat før årsoppgjørdisp. og skatter		7 078 422	8 228 474
Tilbakeført akk. avskrivn	-	0	-978 459
Ordinære avskrivninger	+	8 971 882	8 852 958
Nedskrivning anleggsmidl	+	0	0
Skatter	-	0	0
Utbytte/privatuttak	-	0	0
Tilført fra årets virksomh	=	16 050 304	16 102 973
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Tilført fra årets virksomhet		16 050 304	16 102 973
Endring i lager, debitorer	+/-	1 559 358	1 005 517
Endring i andre tidsavgre	+/-	0	0
Netto likviditetsendring fr	=	17 609 663	17 108 491
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
Investeringer i varige drif	-	-8 738 173	-3 573 235
Salg av varige driftsmidl	+	0	2 447 872
Andre langsiktige fordrin	-	0	0
Endring i andre invester	+/-	71 267	71 267
Netto likviditetsendring fr	=	-8 666 906	-1 054 096
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld	+	0	0
Nedbetaling av gammel	-	- 6 809 700	- 8 826 095
Innbetaling av egenkapit	+	0	0
Tilbakebetaling av egenk	-	0	0
Netto likviditetsendring fr	=	-6 809 700	-8 826 095
Netto endring av likvider i året (A + B + C)		2 133 056	7 228 300
Likviditetsbeholdning pr	+	28 458 936	21 230 636
Likviditetsbeholdning pr	=	30 591 995	28 458 936
<hr/>			
Likviditetsbeholdningen pr.31.12:SR-ban 3201 70 48987		30455213	28 322 155
Bundet midler på skattetrekkkonto i SR- 3201 13 00412		136782	136 782
		30 591 995	28 458 937
		0	0



NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

Regnskapsprinsipper (rskl § 7-2, § 7-3)

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Stiftelsens leieinntekter bokføres i henhold til leieavtaler. Andre inntekter bokføres på transaksjonstidspunktet.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler og avskrives i samsvar med anleggsmiddelets økonomiske levetid.

Andre eiendeler inngår i omløpsmidler og er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer og kortsiktig gjeld skal være oppgjort innen ett år eller i løpet av år 2024.

Boligstiftelsen er ikke skattepliktig for sin virksomhet.

Note 1: Tilskudd

Kr.240 000,- er mottatt i tilskudd fra Husbanken til boligsosiale formål i Steinkleiva 15

Noter 2: Driftskostnader og godtgjørelser:	2023	2022
Revisor	45 211	42 310
Regnskapstjenesten	83 227	79 114
Forsikring bygninger og personer ...	2 069 722	1 345 547
Kurs, låneomkostn., gebyr...	198 037	38 740
Konsulenttjenester	0	6 971
Avgifter/stiftelse og annet forbruk...	14 852	11 804
Sum:	2 411 049	1 524 486

Antall ansatte/ytelse til ledende personer m.v

Pr.31.12.23 hadde selskapet kun en ansatt, daglig leder i 35% stilling.

	2023	2022
Lønn for daglig leder inkl. feriepenger	438 404	409 980
Arbeidsgiveravgift og andre ytelser	97 042	88 910
Møtegodtgjørelse til styret	235 140	217 600



Noter 3: Eiendommer og ordinære avskrivninger

2023	Kostpris 01.01	Tilgang	Avgang	Kostpris 31.12	Tilskudd	Akk avskrivninge r	Bokført verdi 31.12	Årets avskr
Eiendommer Trebygg	186 300 539	4 209 110		190 438 382	71 267	94 369 384	96 069 018	3 949 039
Eiendommer Murbygg	263 898 257	4 529 063		268 427 320	-	92 615 941	175 811 379	5 022 843
Parabolanlegg og FDV/EDB system	461 753	-		461 753	-	461 753	-	-
Brannalarmanlegg	4 135 000	-		4 135 000	-	4 135 000	-	-
	454 795 549	8 738 173		463 462 455	71 267	191 582 058	271 880 397	8 971 882

Beløpet kr. 71 267,- gjelder kostprisreguleringer i forbindelse med omgjøring av tilskudd bokført som gjeld til rene tilskudd. Beløpet er gått til reduksjon av kostpris pr.01.01 på de aktuelle investeringer før beregning av årets avskrivninger.

Årets avskrivninger utgjør kr.8 971 882.

Det er benyttet lineær avskrivningsplan og satsene for murbygninger er 2 %, trebygninger 2,5%, Avskrivningsbeløpene er henholdsvis kr.3 949 039, kr.5 022 843

Noter 4 Finanskostnader

	2023	2022
Husbanken	1 195 338	990 699
Etableringslån	147 489	25 004
Andre renter	0	1 003
Sum:	1 342 827	1 016 706

Noter 5 Fordringer

Kr 532.387,- Gjelder periodiserte lån som ble betalt i 2024 (657 127)

Noter 6 Bankinnskudd

	2023	2022
Bankinnskudd	30 455 213	28 322 155
Skattetrekk	136 782	136 782
Sum	30 591 995	28 458 937

Noter 7 Regnskapsmessig egenkapital

Balansen viser at stiftelsens regnskapsmessige egenkapital er pr.31.12 kr. 252 393 521.

Årets drift har bidratt til å styrke akk. egenkapital med kr. 7 078 422.

Det bemerkes at det ligger betydelige merverdier i bygningsmassen i forhold til de bokførte verdiene.

Noter 8 Langsiktig gjeld

Gjeld pr.31.12.2022	54 317 184
Nedbetaling av gammel gjeld	
Husbanken	5 706 304
Etableringslån/startlån-Kr.sand kommune	1 032 129
Oppstartning	
Boligstilskudd	71 267
Delsum/avdrag i 2023	6 809 700



Gjeld pr. 31.12.2023 47 507 484

Spesifikasjon av langsiktig gjeld:

Kontonummer	Tekst	Restgjeld
247192*	Grunnlån husbanken	43 539 027
24820*	Kr.sand komm.etableringslån/Intrum	2 935 659
247195*	Boligtilskudd	1 032 798
Sum:		47 507 484



Pantstillelser

Stiftelsens eiendommer er pantsatt for kr.297 216 023.

Restgjeld for pantelån er kr.40 298 097.

Noter 9 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Spesifikasjon av stiftelsens kortsiktige gjeld:		
Kassekredit	0	0
Leverandørgjeld	2 533 125	1 044 634
Periodiserte leieinntekter	0	0
Påløpte, ikke forf. renter	288 671	218 388
Merverdiavgift	159 258	0
Avsatt arb.giver, skatt og feriepenger	247 460	281 394
Sum:	3 228 514	1 544 416

Sum kortsiktig gjeld:

3 228 514	1 544 416
------------------	------------------

Likviditet

Ved utgangen av året har stiftelsen en positiv arbeidskapital på kr. 28 020 608.

(omløpsmidler - kortsiktig gjeld), mens pr.31.12.2022 var arbeidskapitalen kr. 27 446 908.



KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023.

Kristiansand Boligstiftelse, heretter kalt Stiftelsen hadde pr. 31.12.2023 554 boliger i utleie til Kristiansand kommune, heretter kalt Kommunen. I tillegg har Stiftelsen sonebaser, kontorer og akutthybler.

Det har over flere år vært en prosess fra bl.a. oppretter Kristiansand Kommune, for å få en endring i Stiftelsesloven, slik at en kan oppløse «kommunalt opprettede boligstiftelser». I påvente av helhetlig plan for utvikling av boligmassen i kommunen og lovendringen, har Stiftelsen begrenset virksomheten til kun å forvalte eksisterende eiendomsmassen og ikke foretatt investeringer i nye eiendommer.

Stortinget vedtok 29.november 2022 endring i Stiftelsesloven. Loven ble sanksjonert av regjeringen i statsråd og trådte i kraft fra 1/1-23. Lovendringen gir kommuner som har opprettet kommunale boligstiftelser adgang til å oppløse stiftelsene.

Kristiansand Bystyre vedtok den 20.september 2023 at de ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag, og støtter en nedleggelse av Boligstiftelsen. Men før Stiftelsen legges ned skal alternative organisasjonsformer utredes, og da skal de spesielt se på en ny enhet der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov. Bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.

Denne saken skal komme til politisk behandling i 2024.

Styret i Stiftelsen vil ha et spesielt styreansvar for å se til at våre beboere og eiendommer blir ivaretatt på en skikkelig og god måte i prosessen mot oppløsning av Stiftelsen.

Kommunen disponerer i dag 561 serviceboliger, hvor Stiftelsen eier 434 dvs. over 77 % av denne boligtypen. Kommunen eier kun 127 serviceboliger.

Stiftelsen har siden 01.01.2007 hatt leieavtale med Kristiansand Boligselskap KF om leie av alle eiendommene. I forbindelse med kommunesammenslåingen pr. 1/1-2020 ble Kristiansand Boligselskap KF nedlagt. Stiftelsen inngikk deretter leieavtale direkte med Kristiansand Kommune fra 1/1-2023 til 31/12-2023. Kommunen har rett til å fremleie disse boligene.

Kommune har ansvar for all drift, forvaltning, vaktmestertjeneste, samt indre og ytre vedlikehold av Stiftelsens bygningsmasse.



Årlig leiesum var kr.18.870.000.- for 2023, som har gått til dekning av renter og avdrag på stiftelsens lån, forsikringspremie for bygningene, utgifter lønn, regnskap og revisjon, og div. eierkostnader.

Stiftelsens årsresultat er et overskudd, stort kr. **7.078,422.-**. Overskuddet tillegges Stiftelsens egenkapital, som øker fra kr. **245.315.099.-** i 2022 til kr. **252.393.521.-** i 2023. Det var budsjettert med overskudd stort kr. 7.015.000.-.

Iht. vedtektenes § 3 skal overskudd kun anvendes til Stiftelsens formål, eie/erhverve og leie ut boliger til Kristiansand kommune og/eller andre rettssubjekter.

Styret har igjennom året fortsatt arbeidet med å se på hvilke muligheter det ligger i å tilrettelegge dagens boenheter med moderne hjelpemidler og velferdsteknologi for at beboerne kan bli boende hjemme lenger før de evt. må på institusjon. I samarbeide med i4 Helse ved Universitet i Agder er det gjennomført en studie for å kartlegge behov og muligheter. Dette arbeidet resulterte i en sluttrapport i november 2023. Stiftelsen mottok tilskudd fra Husbanken for å gjennomføre dette studiet.

Kommune har etter påtrykk fra Stiftelsen splittet sine vedlikeholdsbudsjetter hvor en nå synliggjør hvilke beløp som benyttes til vedlikehold av stiftelsen eiendommer og hva kommunen bruker på sine egne. Dette har resultert i at en, i motsetning til tidligere år, nå bruker mer penger på vedlikehold av Stiftelsen eiendommer. Kommunen har derfor ferdigstilt større vedlikeholdsarbeider i Kvartal 6 og Straiskleiva.

Stiftelsen har foretatt investeringer på til sammen ca. 8,7 mill kroner i 2023. Hovedsakelig er det brannsikring av eiendommer og bygge garasjer for elektriske scootere/rullestoler. Videre er deler av røropplegget i Steinkleiva 15 renovert. I Suldalsveien 29-35 er det skiftet utvendig kledning, vinduer og lagt nytt tak m.m. .

Det er også planlagt større renoeringsarbeider på flere eiendommer i 2024.

Årets avskrivninger er kr. 8.971.882, -. Avskrivningene er 2% av bokført verdi for murbygninger og 2.5% for trebygninger og 5 % for alarmanlegg.

Stiftelsens langsiktige gjeld var ved utgangen av 2023 kr. **47.507.484**. Herav utgjør boligtilskudd og oppstartingstilskudd fra Husbanken kr.1.032.798.-. Lån pr. boenhet (eksklusivt tilskudd) er ca. kr. 85.750.- i gjennomsnitt.

Det er betalt kr 6.738.433, - i avdrag i 2023. I tillegg er kr. 71.267.-, som var bokført som gjeld, omgjort til tilskudd.

Stiftelsen har fastrenteavtale på de fleste av sine lån.

Stiftelsen har ikke tatt opp nye lån i 2023.

Stiftelsens likviditet har igjennom 2023 vært tilfredsstillende.



Økonomisektor v/regnskapstjenesten i Kristiansand kommune er stiftelsens regnskapsfører.

Stiftelsen har ansatt daglig leder i en 35% stilling.

Honorar til revisor er utgiftsført med kr.45.211.-.

Balansen viser at stiftelsens egenkapital er kr.252.393.521,-. Styret vurderer imidlertid Stiftelsens verdier betydelig høyere enn de bokførte, da disse utelukkende bygger på historisk kostpris og er regnskapsmessig sterkt nedskrevet.

Forsikringssum, basert på gjenoppbyggingskostnad, er ca. kr. 1 497 919 604,-. I tillegg kommer verdien av tomtegrunn, tekniske anlegg og 14 leiligheter i sameier og borettslag. Styret finner på denne bakgrunn at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak og bekrefter at det er grunnlag for videre drift.

Fra 01.01.2004 ble Lov om kompensasjon for merverdiavgift endret. Lovendringen innebærer at stiftelsen som egen juridisk enhet ikke får momskompensasjon på lik linje med kommuner, for de boliger som er særskilt tilrettelagt. Stiftelsen er derfor fra 01.09.04 registrert i merverdiavgifts registeret etter mva-lovens § 2-3 og leier ut alle boliger til Kristiansand Kommune. De boligene som er kompensasjonsberettiget, leies ut med moms og foretaket får momsen i sin helhet kompensert. Stiftelsen får fradrag for inngående moms for de samme boligene.

I samsvar med Stiftelsens vedtektene oppnevnte bystyret 2 medlemmer, 1 kvinne og 1 mann, samt 2 varamedlemmer. I tillegg er et styremedlem oppnevnt av Huseiernes Landsforbund.

Etter initiativ fra tidligere styre ble det foretatt en juridisk vurdering av styremedlemmers og daglig leders habilitet i saker hvor stiftelsen og Kommunen er parter. Konklusjonen er at tillitsvalgte og ansatte i Kommunen er inhabile i slike saker. Styret vurderer styremedlemmenes habilitet fra sak til sak.

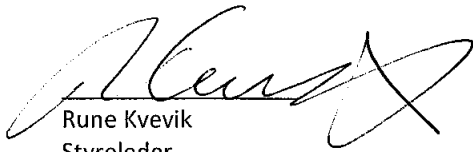
De to kommunalt oppnevnte styremedlemmer (styreleder og nestleder) har begge tillitsverv i Kristiansand Kommune og ett av styremedlemmene er også ansatt i kommunen. Ett av styremedlemmene har kun et verv som utvalgsmedlem i Klagenemda for Eiendomsskatt. Daglig leder har konferert med Liv Systad i Stiftelsestilsynet, som mener at dette vervet ikke gjør at vedkommende allikevel er inhabil i saker mot Kommunen. Det tredje styremedlemmet, og daglig leder har ikke tillitsverv eller ansettelsesforhold til kommunen. Det ene kommunalt oppnevnte styremedlemmet som både har tillitsverv og er ansatt i kommunen tilfredsstiller således ikke fullt ut kravene i Stiftelseslovens § 27. Av varamedlemmene til styret er det ett medlem som har tillitsverv i kommunen og dermed vil være inhabil.



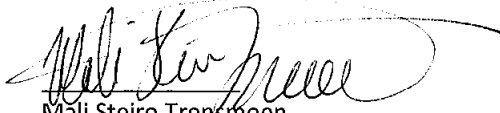
Styret er utover dette ikke kjent med forhold av viktighet for å bedømme Stiftelsens stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen m/noter. Årsregnskapet gir derved et rettviseende bilde av Stiftelsens inntjening, likviditet og finansielle stilling.

Stiftelsen forurenser ikke det ytre miljø mer enn tilsvarende virksomhet.

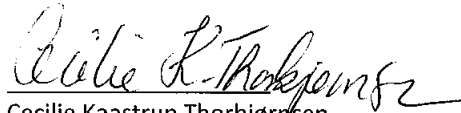
Kristiansand 25.04.2024



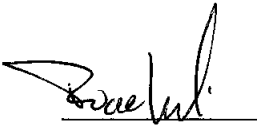
Rune Kvevik
Styreleder



Mali Steiro Tronsmoen
Nestleder



Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
Styremedlem



Frode Kulien
Daglig leder



BDO AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Kristiansand Boligstiftelse

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kristiansand Boligstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 andre 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.

BDO AS

Torbjørn Rypestøl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PEJFO-1DVNUJ-6LYP-BNOVF-7HA3T-SZZZ1



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."

Rypestøl, Torbjørn

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-550770

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-18 12:14:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PEJFO-1DVNU-6LYP-BNOVF-7HA3T-SZZZ1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>