



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 185 386  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STENSHOL UTLEIEBOLIGER  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hege Svendsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		862 149	833 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>862 149</b>	<b>833 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 641	26 015
Annen driftskostnad		618 772	481 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>662 412</b>	<b>507 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 737</b>	<b>326 785</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 712	7 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 712</b>	<b>7 748</b>
Annen rentekostnad		42 747	48 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 747</b>	<b>48 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 035</b>	<b>-40 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>159 701</b>	<b>285 985</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 701</b>	<b>285 985</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 702	285 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 263 681	4 263 681
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 263 681</b>	<b>4 263 681</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 436	28 325
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 436</b>	<b>28 325</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 292 117</b>	<b>4 292 006</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 070	8 967
Andre fordringer		68 444	17 357
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 514</b>	<b>26 324</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 422	1 031 668
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 007 422</b>	<b>1 031 668</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 088 936</b>	<b>1 057 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		200 000	200 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 926 991	2 767 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 926 991</b>	<b>2 767 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 126 991</b>	<b>2 967 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 136 148	2 343 048
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 823	3 370
Skyldige offentlige avgifter		16 272	0
Annen kortsiktig gjeld		44 819	36 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 914</b>	<b>39 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 254 062</b>	<b>2 382 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 473751

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 956 185 386  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STENSHOL UTLEIEBOLIGER  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Hege Svendsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 956 185 386  
STENSHOL UTLEIEBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		862 149	833 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>862 149</b>	<b>833 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 641	26 015
Annen driftskostnad		618 772	481 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>662 412</b>	<b>507 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 737</b>	<b>326 785</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 712	7 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 712</b>	<b>7 748</b>
Annen rentekostnad		42 747	48 547
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 747</b>	<b>48 547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 035</b>	<b>-40 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>159 701</b>	<b>285 985</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 702	285 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>



Organisasjonsnr: 956 185 386  
STENSHOL UTLEIEBOLIGER

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

4 263 681

4 263 681

4 263 681

4 263 681

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle

anleggsmidler

28 436

28 436

28 325

28 325

Sum anleggsmidler

4 292 117

4 292 006

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

13 070

68 444

81 514

8 967

17 357

26 324

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 007 422

1 007 422

1 031 668

1 031 668

Sum omløpsmidler

1 088 936

1 057 992

SUM EIENDELER

5 381 053

5 349 998

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

200 000

200 000

200 000

200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

2 926 991

2 926 991

2 767 290

2 767 290

Sum egenkapital

3 126 991

2 967 290



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 136 148	2 343 048
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	56 823	3 370
Skyldige offentlige avgifter	16 272	0
Annen kortsiktig gjeld	44 819	36 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>117 914</b>	<b>39 660</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 254 062</b>	<b>2 382 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>



Organisasjonsnr: 956 185 386  
STENSHOL UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3,4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	7641.00	0.00	36000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	7641.00	7641.00	7641.00

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Husleie	862 149	833 807	878 000	889 655
Andre inntekter	0	51	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>862 149</b>	<b>833 858</b>	<b>878 000</b>	<b>889 655</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	7 641	3 215	3 780	3 780
Styrehonorar	36 000	22 800	26 800	26 800
Revisjonshonorar	4 225	4 225	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	78 472	76 024	78 500	80 360
Konsulent tjenester	121 885	12 571	20 000	146 000
Kontingenter	4 640	4 640	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	245 967	183 514	363 000	269 000
Forsikringer	20 838	19 200	19 000	22 000
Kommunale avgifter	86 623	125 004	105 000	85 000
Energi/fyring	6 342	8 797	8 000	8 000
Kabel-TV og bredbånd	29 520	28 440	28 000	31 000
Andre driftskostnader	20 260	18 644	12 800	17 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>662 412</b>	<b>507 073</b>	<b>674 880</b>	<b>698 940</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>199 737</b>	<b>326 785</b>	<b>203 120</b>	<b>190 715</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	2 712	7 748	1 000	1 000
Rentekostnader	42 747	48 547	46 000	30 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-40 035</b>	<b>-40 800</b>	<b>-45 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>159 702</b>	<b>285 985</b>	<b>158 120</b>	<b>161 715</b>
<b>Disponering</b>				
Overført til egenkapital	159 702	285 985	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>159 702</b>	<b>285 985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

393 Stenshol Utleieboliger

**BALANSE**

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	50 000	50 000
Bygninger	4 213 681	4 213 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	28 436	28 325
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 292 117</b>	<b>4 292 006</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	13 070	8 967
Fordringer ansatte	28 400	0
Forskuddsbetalte kostnader	40 044	17 357
Bank	995 154	1 031 668
Skattetrekkkonto	12 268	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 088 936</b>	<b>1 057 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Stiftelseskapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital	2 926 991	2 767 290
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 126 991</b>	<b>2 967 290</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	2 136 148	2 343 048
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	16 043	7 966
Leverandørgjeld	56 823	3 370
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	16 272	0
Annen kortsiktig gjeld	28 776	28 325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>117 914</b>	<b>39 660</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 254 062</b>	<b>2 382 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Stenshol Utleieboliger

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

**393 Stenshol Utleieboliger**



<b>BALANSE</b>
----------------

---

Hege Svendsen  
Fungerende styreleder

Yvonne Bergh Andersen  
Ansattes styremedlem

Ruth Dalbo  
Styremedlem

<b>393 Stenshol Utleieboliger</b>
-----------------------------------



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Stenshol Utleieboliger avholdes 10.06.2021 kl 19:30. Sted: Teams

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE  
04.05.2021.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar:  
Kr 14 400,- pr. halvår fordelt mellom styreleder og nestleder.  
Samt kr 2 000,- pr. halvår til beboerrepresentant

Totalt kr 32 800,- pr. år.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen innkomne saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av en beboerrepresentant



## STENSHOL UMLEIEBOLIGER STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Rune Bjerkestrand	(valgt av Eidsvoll Kommune i 2019)
Styremedlem	: Ruth Dalbo	(valgt av Eidsvoll Kommune i 2019)
Varamedlem	: Hege Svendsen	(valgt av Eidsvoll Kommune i 2019)
Varamedlem	: Hans Hagene	(valgt av Eidsvoll Kommune i 2019)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Stenshol Utleieboliger ble stiftet 23.10.1989 og har organisasjonsnummer 956 185 386.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Stiftelsen ønsker å motta EHF. EHF-adressen til stiftelsen er stiftelsens organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [956185386@bori.no](mailto:956185386@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Stenshol Utleieboliger, 956 185 386  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Stiftelsen består av 12 leiligheter, fordelt på 6 bygninger med adressene Parallellvegen 1A – 11B (kun oddetall) på Minnesund.

Eiendommen har gnr 209, bnr 140 i Eidsvoll kommune.

- B Stiftelsen er opprettet av Eidsvoll kommune. Stiftelsen har til formål å drive tidsbegrenset utleie av boliger uten økonomisk formål. Stiftelsens boliger tildeles etter særskilte regler vedtatt av styret og leies fortrinnsvis ut til ungdom under 30 år.



C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Stiftelsen har ingen ansatte.  
Arbeidsmiljølovens og internkontrollforskriftens bestemmelser, så langt disse kan komme til anvendelse, ivaretas av stiftelsens internkontrollrutiner (HMS) for eventuelle dugnadsarbeidene leietakere og arbeidstakere fra innleide firmaer som er satt til å utføre drifts- og vedlikeholdsarbeider etter inngåtte avtaler.

D Andre opplysninger

*Vaktmester*

Fra 01.01.2019 er det inngått avtale om vaktmestertjenester med Eidsvoll Eiendomsservice. Eidsvoll Eiendomsservice tar også ut-/innflytning, samt forefallende vedlikehold. Nøkler til leiligheten er oppbevart i låsbart skap hos Eidsvoll Eiendomsservice.

*Sommervedlikehold*

Eidsvoll Eiendomsservice foretar all sommervedlikehold utvendig, gressklipping, kantklipp etc. Vårfeing av parkeringsplasser og interne veier utføres av Roar Thorstensen.

*Vintervedlikehold*

Snøbrøyting og strøing utføres av Stig Sæthre og håndmåking utenfor søplecontainere utføres av Eidsvoll Eiendomsservice.

*Vedlikeholdsansvarlig*

Fra 08.06.2020 ble det inngått avtale med Tor Arne Linnerud om løpende vedlikehold av boligmassen og tilhørende arealer.

*Brannsikring*

Lovverket krever at hver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

#### **4. STYRETS ARBEID**

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Periodisk regnskap og Budsjettering*
- *Internkontroll*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*



- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannsløkningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Innleie av vedlikeholdsleder
- Kurs – møter

**Hva har skjedd i forhold til beboere siste år?**

- Ekstraordinært årsmøte
- Beboermøter
- Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider
- Andre velferdsaktiviteter har utgått grunnet korona men det har vært sommeravslutning etter møte med jurist i Oslo og julemiddag for styret og inviterte.

**Annet:**

Styret gjennomgått alle kontraktene for de som leier bolig i stiftelsen. Formålet til stiftelsen er å tilby boliger på tidsbegrensede leiekontrakter til vanskeligstilte unge, fortrinnsvis under 30 år. Ved gjennomgåelsen av kontraktene finner styret at det er blitt gitt forlengelse av kontraktene til flere av beboere over mange år. Årsaken ligger åpenbart i at tilbudet på utleieboliger i området er begrenset, og prisnivået er høyt. Disse leietakerne er langt over 30 år. Med bakgrunn i at boligene fortrinnsvis skal leies ut til ungdom under 30 år, er forholdet mellom unge og godt voksne leietakere blitt feil.

Da dette har foregått over mange år, vil det ut fra menneskelig hensyn være vanskelig for det sittende styret å endre eller terminere disse leieforholdene.

Leiekontraktene er utarbeidet for mange år siden, og leieprisen er langt under dagens leienivå i området, og dekker ikke kostnadene til drift og vedlikehold. Selv om stiftelsen ikke har eget økonomisk formål, finner styret det nødvendig å øke leienivået, slik at stiftelsen kan settes i stand til å vedlikeholde bygningsmassen.

Styret vil jobbe for å etterleve formålet til stiftelsen i alle nye kontrakter. Det vil også gjelde alle ønsker om forlengelser av løpendekontrakter. Styret har også til hensikt øke leiene i gamle kontrakter. I arbeidet med leienivået vil Styret hele tiden ha for øye at leiene skal ligge under markedsleie, og at boligene skal være et godt tilbud til målgruppen.

I henhold til stiftelsens vedtekter § 1 skal stiftelsens boliger tildeles etter særskilte regler vedtatt av styret i stiftelsen. Styret har fastsatt at boligene skal tildeles til «vanskeligstilte». Styret har besluttet at styret vil arbeide med å spesifisere hva som ligger under kriteriene for å få leie bolig, og da særlig spesifisere «vanskeligstilte». Likeså vil Styret vurdere nærmere kriterier for forlengelse av leieforhold, herunder aldersfordeling. Styret mener at det vil være hensiktsmessig å innta kriteriene i vedtektene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for stiftelsen.



## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 199 737,- og et positivt årsresultat på kr 159 702,-

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 971 023,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Styrehonorarer avviker fordi ekstraordinært årsmøte vedtok at nytt styre skulle følge politisk godgjørings reglement og få utbetalt i Juni og desember inneværende år. Det gamle styret hadde en etterbetalingsløsning og fikk dermed de første mnd. utbetalt samme år som nytt styre fikk utbetaling. Det ble dermed en periodisering som avviker fra budsjett grunnet overlapp av nytt styre.
- Vedlikeholdsansvarlig ble ikke budsjettet med, så det ble budsjettet med kr 101 000,- mindre enn faktiske kostnader.
- Drift og vedlikehold budsjettet med kr 117 000,- mer enn faktiske kostnader. Det ble budsjettet for 4 stk radon brønner, men er kun tatt målinger.
- Kommunale avgifter ble budsjettet med kr 19 000,- mer enn faktisk kostnad.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### *Husleie*

Fra 01.01.2020 ble husleien regulert med konsumprisindeksen. Til grunn for justeringen lå KPI for oktober 2020, denne utgjorde 1,7 %.

### *Vedlikehold*

Stiftelsen har ingen planlagt vedlikehold utenom nødvendige løpende vedlikehold.



### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5,3 %.

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

### *Finanskostnader*

Det er ikke forventet økning i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Varamedlem Hege Svendsen har trått inn som fungerende styreleder i styreleders fravær. Varamedlem Hege Svendsen signerer for styreleder Rune Bjerkestrand.

Sted Eidsvoll, 31.12.2020 / 04.06.2021

Signert med bankID  
den 11.06.2021

---

Ruth Dalbo  
Styremedlem

Signert med bankID  
den 11.06.2021

---

Hege Svendsen  
Fungerende styreleder

Signert med bankID  
den 11.06.2021

---

Yvonne Bergh Andersen  
Beboerrepresentant



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Husleie	1	862 149	833 807	921 000	889 655
Andre inntekter	2	0	51	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>862 149</b>	<b>833 858</b>	<b>921 000</b>	<b>889 655</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	7 641	3 215	3 780	3 780
Styreonorar	4	36 000	22 800	26 800	26 800
Revisjonshonorar	4	4 225	4 225	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		78 472	76 024	78 500	80 360
Konsulenttenester	5	121 885	12 571	20 000	146 000
Kontingenter		4 640	4 640	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	245 967	183 514	363 000	269 000
Forsikringer		20 838	19 200	19 000	22 000
Kommunale avgifter		86 623	125 004	105 000	85 000
Energi/fyring	7	6 342	8 797	8 000	8 000
Kabel-TV og bredbånd	8	29 520	28 440	28 000	31 000
Andre driftskostnader	9	20 260	18 644	12 800	17 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>662 412</b>	<b>507 073</b>	<b>674 880</b>	<b>698 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 737</b>	<b>326 785</b>	<b>246 120</b>	<b>190 715</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		2 712	7 748	1 000	1 000
Rentekostnader		42 747	48 547	46 000	30 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-40 035</b>	<b>-40 800</b>	<b>-45 000</b>	<b>-29 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>	<b>201 120</b>	<b>161 715</b>
<b>Disponering</b>					
Overført til egenkapital	12	159 702	285 985	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>159 702</b>	<b>285 985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

393 Stenshol Utleieboliger



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10	50 000	50 000
Bygninger	10	4 213 681	4 213 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		28 436	28 325
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 292 117</b>	<b>4 292 006</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 070	8 967
Fordringer ansatte		28 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 044	17 357
Bank		995 154	1 031 668
Skattetrekkkonto	11	12 268	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 088 936</b>	<b>1 057 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Stiftelseskapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital	12	2 926 991	2 767 290
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 126 991</b>	<b>2 967 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13	2 136 148	2 343 048
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 136 148</b>	<b>2 343 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		16 043	7 966
Leverandørgjeld		56 823	3 370
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		16 272	0
Annen kortsiktig gjeld		28 776	28 325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 914</b>	<b>39 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 254 062</b>	<b>2 382 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 381 053</b>	<b>5 349 998</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20  
Stenshol Utleieboliger

Sted: Lillestrøm, dato: 04.06.21

**393 Stenshol Utleieboliger**



<b>BALANSE</b>
----------------

---

Signert med bankID  
den 11.06.2021

Hege Svendsen  
Fungerende styreleder

Signert med bankID  
den 11.06.2021

Yvonne Bergh Andersen  
Ansattes styremedlem

Signert med bankID  
den 11.06.2021

Ruth Dalbo  
Styremedlem

<b>393 Stenshol Utleieboliger</b>
-----------------------------------



## NOTER

### Prinsippnote

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Husleie

	2020	2019
Felleskostnader	856 200	839 676
Tomgangsleie	-23 051	-5 869
Kabel-TV/bredbånd	29 000	0
<b>Sum</b>	<b>862 149</b>	<b>833 807</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	51
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>51</b>

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	9 080	3 215
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-1 439	0
<b>Sum</b>	<b>7 641</b>	<b>3 215</b>

Utleiestiftelsen har ingen ansatte.

Utleiestiftelsen er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## NOTER

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	36 000	22 800
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 225	4 225
<b>Sum</b>	<b>40 225</b>	<b>27 025</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	2 037	0
Vedlikeholdsansvarlig	91 395	1 329
Andre forvaltningstjenester	28 453	11 242
<b>Sum</b>	<b>121 885</b>	<b>12 571</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	31 689	224
Vedlikehold VVS	33 618	20 864
Vedlikehold elektro	48 149	11 558
Andre drift/vedl. holdskostn.	151	0
Brannsikring	0	11 792
Vaktmestertjenester	97 626	93 030
Renholdstjenester	0	6 312
Snøbrøyting/strøing/feing	34 734	37 172
Gressklipping	0	2 563
<b>Sum</b>	<b>245 967</b>	<b>183 514</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	6 342	8 797
<b>Sum</b>	<b>6 342</b>	<b>8 797</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	29 520	28 440
<b>Sum</b>	<b>29 520</b>	<b>28 440</b>

393 Stenshol Utleieboliger



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Skadedyrarb. & Soppkontroll	9 597	9 305
Kontorrekvisita	0	108
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	2 400	2 400
Møter, kurs, konferanser	0	391
Kostnader tillitsvalgte	599	514
Generalforsamling/årsmøte	2 760	2 535
Andre kontorkostnader	241	0
Porto	136	0
Gaver	833	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 695	3 391
Øreavrunding	-1	-1
<b>Sum</b>	<b>20 260</b>	<b>18 644</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 180 756	50 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 180 756	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	967 074	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 213 681	50 000
Antatt levetid i år :	14	

### Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	12 268	0
<b>Sum</b>	<b>12 268</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>2 767 290</b>	<b>2 481 305</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	159 702	285 985
Opptjent egenkapital 31.12	2 926 991	2 767 290

393 Stenshol Utleieboliger



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	62018171002	11958624 02	11958624 01
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2003	1998
Rentesats:	2.10 %	0.927 %	0.927 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	01.07.2030	01.07.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 560 000	3 740 000
Lånesaldo 01.01:	881 266	488 168	973 614
Avdrag i perioden:	76 944	43 399	86 557
Lånesaldo 31.12:	804 322	444 769	887 057
Saldo 5 år frem i tid:	400 911	223 010	453 280

### Pantelån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11958624 01	2	443 529	887 058
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11958624 02	2	222 385	444 770
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62018171002	2	402 161	804 322

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 136 148	2 343 048
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	4 263 681	4 263 681

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 300 000	6 300 000

### Note 15 - Arbeidskapital

	2020	2019
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 018 331</b>	<b>931 870</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	159 702	285 985
Avdrag langsiktig gjeld	-206 900	-199 315
Endringer i andre langsiktige poster	-110	-209
B. Årets endringer arbeidskapital	-47 309	86 461
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>971 023</b>	<b>1 018 331</b>
Omløpsmidler	1 088 936	1 057 992
- Kortsiktig gjeld	117 914	39 660
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>971 023</b>	<b>1 018 331</b>

393 Stenshol Utleieboliger



Til styret i Stenshol Utleieboliger

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stenshol Utleieboligers årsregnskap som viser et overskudd på kr 159 702. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlaget for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av stiftelsen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

##### *Konklusjon om forvaltning*

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

Lillestrøm, 14. juni 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

