



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 608 341
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Roar Stagnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 389 247	29 098 174
Sum inntekter		28 389 247	29 098 174
Kostnader			
Varekostnad		2 738	413 578
Lønnskostnad	2	1 569 077	1 334 632
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	3	2 723 817	2 961 632
Annen driftskostnad	2	18 060 163	19 316 905
Sum kostnader		22 355 796	24 026 747
Driftsresultat		6 033 451	5 071 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 266	41
Annen finansinntekt		15 468	54 895
Sum finansinntekter		59 735	54 936
Annen rentekostnad		2 606 393	2 024 137
Annen finanskostnad		23 888	4 428
Sum finanskostnader		2 630 280	2 028 565
Netto finans		-2 570 546	-1 973 629
Ordinært resultat før skattekostnad		3 462 905	3 097 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 462 905	3 097 798
Årsresultat		3 462 905	3 097 798
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	3 462 905	3 097 798
Sum overføringer og disponeringer		3 462 905	3 097 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	203 925 755	229 595 691
Prosjekter under utførelse	3	14 301 218	1 262 729
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	3	308 000	470 900
Sum varige driftsmidler		218 534 973	231 329 320
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			11 250
Sum finansielle anleggsmidler			11 250
Sum anleggsmidler		218 534 973	231 340 570
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Husleierestanser	5	1 133 056	1 166 516
Andre fordringer	6	1 736 725	2 473 416
Sum fordringer		2 869 781	3 639 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 062 314	776 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 062 314	776 046
Sum omløpsmidler		6 932 095	4 415 979
SUM EIENDELER		225 467 068	235 756 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	5 500 000	5 500 000
Beholdning av egne aksjer	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		5 700 000	5 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	65 300 355	61 837 450
Sum opptjent egenkapital		65 300 355	61 837 450
Sum egenkapital		71 000 355	67 537 450
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	127 490 147	123 179 683
Øvrig langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		127 490 147	123 179 683
Sum langsiktig gjeld		127 490 147	123 179 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 278 718	42 307 087
Leverandørgjeld		2 004 656	1 481 786
Skyldige offentlige avgifter		76 385	162 588
Annen kortsiktig gjeld		616 806	1 087 955
Sum kortsiktig gjeld		26 976 565	45 039 416
Sum gjeld		154 466 712	168 219 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 467 068	235 756 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481783

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 608 341
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Roar Stagnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 956 608 341
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 389 247	29 098 174
Sum inntekter		28 389 247	29 098 174
Kostnader			
Varekostnad		2 738	413 578
Lønnskostnad	2	1 569 077	1 334 632
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	3	2 723 817	2 961 632
Annen driftskostnad	2	18 060 163	19 316 905
Sum kostnader		22 355 796	24 026 747
Driftsresultat		6 033 451	5 071 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 266	41
Annen finansinntekt		15 468	54 895
Sum finansinntekter		59 735	54 936
Annen rentekostnad		2 606 393	2 024 137
Annen finanskostnad		23 888	4 428
Sum finanskostnader		2 630 280	2 028 565
Netto finans		-2 570 546	-1 973 629
Ordinært resultat før skattekostnad		3 462 905	3 097 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 462 905	3 097 798
Årsresultat		3 462 905	3 097 798
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	3 462 905	3 097 798
Sum overføringer og disponeringer		3 462 905	3 097 798



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	65 300 355	61 837 450
Sum opptjent egenkapital		65 300 355	61 837 450
Sum egenkapital		71 000 355	67 537 450
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	127 490 147	123 179 683
Øvrig langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		127 490 147	123 179 683
Sum langsiktig gjeld		127 490 147	123 179 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	24 278 718	42 307 087
Leverandørgjeld		2 004 656	1 481 786
Skyldige offentlige avgifter		76 385	162 588
Annen kortsiktig gjeld		616 806	1 087 955
Sum kortsiktig gjeld		26 976 565	45 039 416
Sum gjeld		154 466 712	168 219 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 467 068	235 756 549



Organisasjonsnr: 956 608 341
STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Til styret i Stiftelsen Kommunale Boliger

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Kommunale Boliger, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av stiftelsen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Tromsø, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2023-03-31 11:00

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER ÅRSREGNSKAP 2022

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og er avlagt etter prinsippet om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer løpende i takt med utleieperioden.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fratrukk av tilskudd fra Husbanken. En forutsetning for boligtilskuddene er at vanskeligstilt ungdom i etableringsfasen bor i boligen i minst 10 år fra utbetalingsdato. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kunderfordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Stiftelsen er ikke skattepliktig.

Pensjonsforpliktelsen

Foretaket har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringsselskap. Pensjonsforpliktelsen knyttet til denne ordningen er ikke balanseført, og den årlige pensjonspremien anses som årets pensjonskostnad.



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER ÅRSREGNSKAP 2022

NOTE 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2022	2021
Lønninger	1 289 589	1 208 197
Arbeidsgiveravgift	114 880	98 677
Pensjonskostnader	151 226	21 837
Andre lønnsrelaterte ytelser	18 883	5 920
Sum	1 569 077	1 334 631

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt	1	1
Obligatorisk tjenestepensjon etablert	Ja	Ja

Lønn og Godtgjørelser:

2022

Styret	198 422
Revisor, inkl. mva	196 758
Revisor, rådgivning ekskl. mva	0

NOTE 3 Varige driftsmidler

Kostpris og ordinære avskr.	Prosjekt under utførelse	Bygninger og Tomter	Driftsmidler	Sum
Kostpris 1.1	1 262 729	277 718 634	667 098	279 648 461
+ tilgang i året	13 038 489	0	336 681	13 375 170
- avgang i året, gevinst /tap		23 006 000	439 700	23 445 700
Kostpris 31.12	14 301 218	254 712 634	564 079	269 577 931
Akk. Ordinære avskrivninger 1.1		48 122 943	196 198	48 319 141
+ årets ordinære avskrivninger		2 663 936	59 881	2 723 817
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.			0	0
Akk. Ordinære avskrivninger 31.12	0	50 786 879	256 079	51 042 958
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	14 301 218	203 925 755	308 000	218 534 973
% ordinære avskrivninger		2 %/1 %	20 %	

Stiftelsen har et pågående prosjekt som er i avslutningsfasen ved utgangen av 2022 som gjelder ombygging av Grønnegata 103, og påløpte kostnader utgjør kr 14 976 604.

Noter til årsregnskapet 2022



STIFTELSEN KOMMUNALE BOLIGER ÅRSREGNSKAP 2022

NOTE 4	Egenkapital	Aksjekapital/ annen innsk EK	Annen egenkapital	SUM
	Før årets egenkapitalbevegelse	5 700 000	61 837 450	67 537 450
	Årets resultat		3 462 905	3 462 905
	Pr. 31.12	5 700 000	65 300 355	71 000 355

NOTE 5	Husleierestanser	2022	2021
	Løpende leieforhold	1 126 986	1 630 576
	Fraflyttede, andre fordringer	406 070	235 940
	Avsetning tap på fordringer	-400 000	-700 000
	Total Husleierestanse	<u>1 133 056</u>	<u>1 166 516</u>

NOTE 6 Kommunale avgifter

Det er avsatt kr 1 237 839 i forventet refusjon på eiendomsskatt for perioden 2021-2022.
Årets refusjon er kr 636 000.

NOTE 7 Bundne midler

Bundet bankinnskudd kr 56 806 som er trukket skattetrekk. Bokført skyldig skattetrekk ved årets slutt er kr 48 081.

NOTE 8	Pantestillelser og garantier	2022	2021
	Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
	Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	131 796 614	151 058 447
	Gjeld som er sikret ved pant utgjør	151 768 865	165 456 840
	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	203 925 755	229 595 691

Noter til årsregnskapet 2022