

Årsoppgjør 2017
for
Stavanger bolig KF

Org.nr.: 917 334 250

Stavanger bolig KF

Driftsregnskap 2017

| | Noter | Regnskap 2017 | Budsjett 2017 | Regnskap 2016 |
|---|-------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Driftsinntekter: | | | | |
| Andre salgs- og leieinntekter | 24 | 225 264 337 | 223 999 000 | 121 142 837 |
| Overføringer med krav til motytelse | 1 | 14 045 615 | 19 549 000 | 7 612 109 |
| Overføringer uten krav til motytelse | 2 | 6 584 436 | | 4 000 000 |
| Sum driftsinntekter | | <u>245 894 388</u> | <u>243 548 000</u> | <u>132 754 946</u> |
| Driftsutgifter: | | | | |
| Lønnsutgifter | 3 | 8 704 142 | 9 858 000 | 5 359 345 |
| Sosiale utgifter | 3 | 2 651 900 | 2 642 000 | 847 500 |
| Kjøp av varer og tjenester som inngår i tjen.prod. | 4 | 81 562 484 | 81 727 000 | 42 711 310 |
| Kjøp av tjenester som erstatter tj. produksjon | 5 | 79 905 890 | 86 799 000 | 43 008 108 |
| Overføringer | 6 | 34 100 924 | 33 977 000 | 10 084 954 |
| Avskrivninger | 7 | 26 155 718 | 26 146 000 | 10 289 862 |
| Fordelte utgifter | | -3 027 835 | | -144 243 |
| Sum utgifter | | <u>230 053 223</u> | <u>241 149 000</u> | <u>112 156 837</u> |
| Brutto driftsresultat: | | <u>15 841 165</u> | <u>2 399 000</u> | <u>20 598 109</u> |
| Finansposter: | | | | |
| Renteinntekter og utbytte | 8 | 2 362 538 | - | 21 683 |
| Sum eksterne finansinntekter | | <u>2 362 538</u> | <u>-</u> | <u>21 683</u> |
| Renteutgifter og låneomkostninger | 9 | 21 680 880 | 20 575 000 | 406 186 |
| Avdrag på lån | 9 | 23 683 335 | 24 415 000 | 11 758 334 |
| Sum eksterne finansutgifter | | <u>45 364 215</u> | <u>44 990 000</u> | <u>12 164 520</u> |
| Resultat eksterne finanstransaksjoner: | | <u>-43 001 677</u> | <u>-44 990 000</u> | <u>-12 142 836</u> |
| Motpost avskrivninger | 7 | 26 155 718 | 26 146 000 | 10 289 862 |
| Netto driftsresultat: | | <u>-1 004 794</u> | <u>-16 445 000</u> | <u>18 745 135</u> |
| Interne finansieringstransaksjoner: | | | | |
| Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforbruk | | - | | |
| Bruk av disposisjonsfond | 10 | - | 17 100 000 | |
| Bruk av bundne driftsfond | 10 | 1 644 960 | 1 645 000 | |
| Sum bruk av avsetninger | | <u>1 644 960</u> | <u>18 745 000</u> | <u>-</u> |
| Avsatt til dekning av tidligere års regnskapsmessi | | | | |
| Avsatt til disposisjonsfond | 10 | 640 166 | 2 300 000 | 17 100 174,53 |
| Avsatt til bundne fond | 10 | | | 1 644 960,00 |
| Sum avsetninger | | <u>640 166</u> | <u>2 300 000</u> | <u>18 745 134,53</u> |
| Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk | | <u>-0</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

Investeringsregnskap 2017

Investeringer

| | | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|-------------------|
| Investeringer i anleggsmidler | 11 | 59 886 885 | 52 653 000 | 83 907 786 |
| Kjøp av aksjer og andeler | 12 | 37 383 | | |
| Avsetninger til ubundne investeringsfond | 10 | 32 763 899 | 95 327 000 | |
| Dekning av tidligere års udekket | | 63 687 907 | | |
| Arets finansieringsbehov | | 156 376 073 | 147 980 000 | 83 907 786 |

Finansiert slik:

| | | | | |
|-------------------------------------|----|--------------------|--------------------|-------------------|
| Bruk av lånemidler | | 10 000 000 | 10 000 000 | 5 500 000 |
| Inntekter fra salg av anleggsmidler | | 141 385 000 | 133 500 000 | 11 917 000 |
| Tilskudd til investeringer | | | | 2 017 |
| Kompensasjon for merverdiavgift | | 46 409 | 80 000 | 32 862 |
| Andre inntekter | | 4 944 664 | 4 400 000 | 2 768 000 |
| Sum ekstern finansiering | 25 | 156 376 073 | 147 980 000 | 20 219 879 |

Overført fra driftsdelen

Bruk av avsetninger

| | | | | |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| Sum finansiering: | | 156 376 073 | 147 980 000 | 20 219 879 |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|

Udekket /udisponert

| | | | | |
|--|--|----------|----------|-------------------|
| | | 0 | - | 63 687 907 |
|--|--|----------|----------|-------------------|

Stavanger bolig KF

Balanse

31.12.2017

31.12.2016

Eiendeler

Anleggsmidler

| | | | |
|----------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Faste eiendommer og anlegg | 7 | 651 865 355 | 628 961 005 |
| Aksjer og andeler | 12,13 | 310 993 031 | 310 749 648 |
| Pensjonsmidler | 14 | 12 208 316 | 10 333 751 |
| Sum anleggsmidler | | 975 066 701 | 950 044 403 |

Omløpsmidler

| | | | |
|------------------------------|----|--------------------|-------------------|
| Kundefordringer | 15 | 25 900 783 | 24 655 551 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 1 297 574 | 3 874 971 |
| Premieavvik | 14 | 26 647 | 167 401 |
| Kasse, bankinnskudd | 17 | 108 105 064 | 48 055 708 |
| Sum omløpsmidler | | 135 330 069 | 76 753 631 |

Sum eiendeler

1 110 396 770

1 026 798 034

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

| | | | |
|----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Disposisjonsfond- vedlikehold | 10 | 17 740 341 | 17 100 175 |
| Bundne driftsfond | 10 | | 1 644 960 |
| Ubundne investeringsfond | 10 | 32 763 899 | |
| Udekket i investeringsregnskapet | | - | -63 687 907 |
| Kapitalkonto | 18 | 278 053 600 | 243 726 829 |
| Sum egenkapital | | 328 557 840 | 198 784 057 |

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Pensjonsforpliktelser | 14 | 16 954 770 | 12 575 909 |
| Konsernintern langsiktig gjeld | 19 | 680 058 331 | 693 741 666 |
| Sum langsiktig gjeld | | 697 013 101 | 706 317 575 |

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|----|-------------------|--------------------|
| Leverandørgjeld | 20 | 75 421 354 | 34 610 875 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 9 404 474 | 19 338 659 |
| Kassakreditt, etablererboliger | 25 | | 67 746 870 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 84 825 828 | 121 696 404 |

Sum egenkapital og gjeld

1 110 396 770

1 026 798 034

Stavanger _____/_____



Hilde Karlsen
Styrets leder



Leif Arne Moi Nilsen
Nestleder



Frode Myrhol
Varamedlem

for 
Daria Maria Johnsen
Styremedlem


Rolf Robert Ness
Styremedlem


Arnt-Heikki Steinbakk
Styremedlem



Erik Thorsen Hirth
Daglig leder

Stavanger bolig KF

Stavanger bolig KF ble opprettet 01.07.2016

Foretakets formål er å eie, samt å forestå forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens boliger i Stavanger.

Foretaket skal være et sosialt virekjempe for å fremmskaffe boliger til målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig.

Foretaket har også ansvar for at det etter behov bygges selvbygger-/etablererboliger og utleieboliger - både til vanskeligstilte og til andre.

Årsoppgjør 2017

- All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører foretakets virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet.
- Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også for de interne finansieringstransaksjonene.
- Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet for vedkommende år, enten de er betalt eller ikke når årsregnskapet er avsluttet.
- For lån skal kun den delen av lånet som faktisk er brukt i løpet av året føres i investeringsregnskapet.
- I den grad enkelte utgifter, utbetalinger eller innbetalinger ikke kan fastsettes eksakt ved tidspunkt for regnskapsavleggelsen, er beste estimat brukt.
- Årsregnskapet er for øvrig ført i overensstemmelse med god kommunal regnskapspraksis, både når det gjelder selve regnskapsføringen og når det gjelder den økonomiske informasjon årsregnskapet gir.
- Det føres ikke varelager i KF.
- Eget økonomi- og forvaltningssystem var ikke på plass før oktober. Alle utgifter og inntekter før denne perioden ble belastet Stavanger kommune sitt regnskap (Stavanger Eiendom)
- Bokføringene ble i etterkant ompostert til foretakets regnskap ved bruk av overføringsrater mellom kommune og foretaket.
- Investering i anleggsmidler skal bokføres i investeringsregnskapet. Dette gjelder også utbygging av etablererboliger i egenregi som fra 2016 er tatt inn i foretakets regnskap.

NOTER TIL REGNSKAPET

| Note 1 | Overføringer med krav til motytelse | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--------|--|-------------------|------------------|
| | Overføringer fra Stavanger Kommune | 10 311 697 * | 6 003 396 |
| | Salg til kommunale foretak | 484 006 | 840 998 |
| | Momskompensasjon | 2 972 085 | 763 007 |
| | Refusjon fra andre private | 221 353 | |
| | Refusjoner sykepenger og fødselspenger | 56 474 | 4 708 |
| | | <u>14 045 615</u> | <u>7 612 109</u> |

* Husleieinntekter fra kommunale virksomheter, samt salg av tjenester internt i kommunen.

| Note 2 | Overføringer uten krav til motytelse | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--------|--|------------------|------------------|
| | Overføring av vedlikeholdsmidler (andel av stallig tiltakspakke) St: | 6 250 000 | 4 000 000 |
| | Andre overførster | 334 436 | |
| | | <u>6 584 436</u> | <u>4 000 000</u> |

| Note 3 | Lønn | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--------|--|-------------------|------------------|
| | Det er registrert følgende lønnskostnader de to siste årene inklusiv sosiale utgifter: | | |
| | Lønn og honorar | <u>8 704 142</u> | <u>5 359 345</u> |
| | Sosiale utgifter: | | |
| | Pensjonskostnader | 1 248 728 | 467 620 |
| | Forsikringer | | |
| | Arbeidsgiveravgift | 1 403 171 | 379 880 |
| | Sum | <u>2 651 900</u> | <u>847 500</u> |
| | Sum total | <u>11 356 042</u> | <u>6 206 845</u> |

Anfall årsverk: 14

Del er i år utbetalt kr 904 008 til daglig leder. Avsetning til pensjonspremie utgjør kr 125 815.

Utbetaling av styrehonorar for 2017 utgjør kr 257 200, derav kr. 35 700 er upersonlig styrehonorar til Venstre og kr. 61 200 er styrehonorar til styreleder Hilde Karlsen.

Det er for 2017 utgiftsført kr 103 522,- i revisjonshonorar. Selskapet har ikke lån- og sikkerhetsstillelser.

Note 4 Kjøp av varer og tjenester som inngår i foretakets tjenesteproduksjon

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kontorkostnader | 586 816 | 436 320 |
| Annonser/reklame/representasjon | 32 030 | 8 741 |
| Kurs/reiser | 63 663 | 18 521 |
| Transportutgifter | 182 658 | 31 114 |
| Energi | 7 877 814 | 2 767 818 |
| Husleie, fellesutgifter og forsikring | 66 778 437 | 27 239 850 |
| Leie/kjøp av driftsmidler | 85 031 | 106 097 |
| Vedlikehold/materialkjøp | 5 787 886 | 11 916 757 |
| Eksternt renhold | 91 786 | 94 492 |
| Konsulent/tjenester | 76 365 | 91 600 |
| | 81 562 484 | 42 711 310 |

Note 5 Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tjenesteproduksjon

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kjøp fra kommunen og kommunale foretak | 78 131 928 | 42 350 660 |
| Kjøp fra IKS der kommunen selv er deltaker | 873 962 | 179 323 |
| Regnskapshonorar Slavanger kommune | 900 000 | 478 125 |
| | 79 905 890 | 43 008 108 |

Note 6 Overføringer

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Momskompensasjon | 2 972 085 * | 763 007 |
| Tap på krav | 193 424 | 192 557 |
| Leietap | 9 342 619 | 4 427 186 |
| Overføring til Stavanger kommune | 21 592 796 | 4 702 204 |
| | 34 100 924 | 10 084 954 |

Note 7 Spesifikasjon av varige driftsmidler og avskrivninger

| | X Tomler - 0 år | w Kunst - 0 år | D Maskiner, verktøy etc. 1 | F1 Boliger - 40år | G3 Institusjoner - 50år | Totall |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| Akk. anskaffelseskost pr 01.01.17 | 0 | 0 | 5 168 447 | 688 521 324 | 258 017 053 | 951 706 824 |
| Akk/reverserte nedskrivninger | | | | -1 935 | | -1 935 |
| Akk. Ordinære avskr. pr 01.01.17 | | | -1 057 176 | -304 253 780 | -29 436 427 | -334 747 383 |
| Bokført verdi 01.01.17 | 0 | 0 | 4 111 271 | 384 265 609 | 228 580 626 | 616 957 506 |
| Korrigeringer | 16 530 330 | 1 083 032 | 7 904 475 | 10 424 569 | 79 558 474 | 115 500 880 |
| * Tilgang i året | 14 000 000 | 33 333 | 3 216 | 45 172 889 | | 59 209 438 |
| * Avgang i året | | | | -113 646 748 | | -113 646 748 |
| Årels ordinære avskrivninger | | | -2 464 558 | -13 882 711 | -9 808 449 | -26 155 718 |
| Årels nedskrivninger | | | | | | |
| Årels reverserte nedskrivninger | | | | | | |
| Bokført verdi 31.12.17 | 30 530 330 | 1 116 365 | 9 554 404 | 312 333 608 | 298 330 651 | 651 865 358 |

Årets utgifter og inntekter til etablererboliger i Husabøbyggen er bokført i foretakets regnskap per 31.12.2017. Husabøbyggen er i 2017 etablert som borettslag.

Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|---------------------------|------------------|---------------|
| Kreditrenter bankinnskudd | 2 728 342 | 21 683 |
| Andre renteinntekter | -365 804 | |
| | 2 362 538 | 21 683 |

Note 9 Finansutgifter

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debelrenter | 1 601 592 | |
| Konserninterne renteutgifter | 20 078 272 * | 406 186 |
| Andre renteutgifter | 1 017 | |
| Avdrag på konserninternt lån | 23 683 335 | 11 758 334 |
| | 45 364 215 | 12 164 520 |

* Renteutgifter på kr 19,9 er knyttet til mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF. Resterende konserninterne renteutgifter er knyttet til låneopptak i 2016 og 2017.

Mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF oppstod ved foretaksetablering og overføring eiendommer fra kommunen til foretaket. Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillegg to prosentpoeng. Rentesats i 2017 var 2,82 %. De øvrige lån nedbetales over 30 år og renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2017 var 2,65 %.

Note 19 spesifiserer ytterligere informasjon om de konserninterne lånene.

| Note 10 Alle fond | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Avsetninger til fond | 33 404 065 | 18 745 135 |
| Bruk av avsetninger | 1 644 960 | 0 |
| Til avsetning senere år | | 0 |
| Netto avsetninger | <u>31 759 105</u> | <u>18 745 135</u> |

| Vedlikeholdsfond | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| I.B 01.01 | 17 100 175 | |
| Avsetning til disposisjonsfond | 640 166 | 17 100 175 |
| Bruk av disposisjonsfond | | |
| U.B 31.12 | <u>17 740 341</u> | <u>17 100 175</u> |

| Bundne driftsfond | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| I.B 01.01 | 1 644 960 | 0 |
| Avsetning til bundne driftsfond | | 1 644 960 |
| Bruk av bundne driftsfond | 1 644 960 | |
| U.B 31.12 | <u>0</u> | <u>1 644 960</u> |

Bruk av bundet driftsfond gjelder andel av statlig tillakspakke mottatt i 2016.

| Ubundne investeringsfond | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| I.B 01.01 | 0 | 0 |
| Avsetning til ubundne investeringsfond | 32 763 899 | 0 |
| Bruk av ubundne investeringsfond | | 0 |
| U.B 31.12 | <u>32 763 899</u> | <u>0</u> |

| Note 11 Investering i anleggsmidler | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Omkostninger megler | 304 021 | 21 200 |
| Intermkjøp av tjenester | 862 357 | |
| Grunnerverv | 503 403 | 110 775 |
| Kjøp av bygg og anlegg | 14 383 574 | 4 692 580 |
| Kjøp fra foretak/kommune | 14 111 745 | 11 103 499 |
| Momskompensasjon | 46 409 | 32 862 |
| Bank gebyrer, etc | 1 200 | 1 450 |
| Påkostning/nybygg bygninger | 28 391 991 * | 66 620 374 |
| Renter innlån videre utlån | 1 282 184 | 1 325 046 |
| | <u>59 886 885</u> | <u>83 907 786</u> |

* Utgifter knyttet til etablererboliger på Hundvåg, Husabøryggen. Det vises til note 25.

| Note 12 Aksjer og andeler | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalinnskudd KLP | | |
| I.B | 206 000 | 0 |
| Egenkapitalinnskudd KLP 2017 | <u>37 383</u> | <u>206 000</u> |
| U.B | <u>243 383</u> | <u>206 000</u> |

Note 13 Aksjer og andeler

Ved etablering av Stavanger bolig KF er det overført borettslagsleiligheter fra bykassen til foretaket. Andelen hadde en samlet bokført verdi pr. 31.12.2017 på kr.310 749 648.

Note 14 Spesifikasjon av pensjon

Stavanger Bollig KF sitt pensjonsansvar i forhold til den ordinære tariffeslede tjenestepensjonsordningen er dekket gjennom pensjonsordning i Kommunal Landspensjonskasse KLP.

Tjenestepensjonsordningene gir ved full opptjening en alderspensjon som sammen med folketrygdens ytelser utgjør en samlet bruttopensjon på 66% av pensjonsgrunnlaget. Framtidig pensjonsytelse blir beregnet ut fra antall opptjeningsår og lønnsnivået ved pensjonsalder. Ordningen sikrer en brutto uførepensjon på samme nivå som alderspensjon og omfatter i tillegg ektefellepensjon og barnpensjon. De ansatte har også rett til AFP etter bestemte regler. AFP er ikke forsikringsmessig dekket og det er ikke avsatt midler i forsikringsordningene til fremtidige AFP-pensjoner.

Selskapet får ikke dekket utgiftene til reguleringspremie og AFP fra Stavanger kommune.

| | |
|------------------------------|-------------|
| Økonomiske forutsetninger | 2017 |
| Diskonteringsrente | 4,00 % |
| Forventet lønnsvekst | 2,97 % |
| Forventet G regulering | 2,97 % |
| Forventet pensjonsregulering | 2,20 % |
| Forventet avkastning | 4,50 % |

| Årets netto pensjonskostn spesifisert | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|------------------|----------------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 1 161 934 | 432 930 |
| Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse | 629 547 | 472 053 |
| Brutto pensjonskostnad | 1 791 481 | 904 983 |
| Forventet avkastning på pensjonsmidlene | -500 117 | -431 757 |
| Netto pensjonskostnader | 1 291 364 | 473 226 |
| Adm.kostnader | 95 611 | 31 628 |
| Sum amortisert premieavvik | 20 959 | 0 |
| Netto pensjonskostnader (inkl adm.kostn.) | 1 407 934 | 504 854 |

Pensjonsmidler, pensjonsforpliktelser og beregnet akkumulert premieavvik

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pensjonsmidler pr. 31.12.2017 | 12 208 316 | 10 127 751 |
| Brutto pensjonsforpliktelse 31.12.2017 | 16 368 223 | 12 273 376 |
| Netto pensjonsforpliktelser | 4 159 907 | 2 145 625 |
| Arbeidsgiveravgift av netto forpliktelse | 586 547 | 302 533 |
| Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift | 16 954 770 | 12 575 909 |
| Akkumulert premieavvik pr. 1.1 | 146 714 | 0 |
| Årets premieavvik | -102 401 | 146 714 |
| Sum amortisert premieavvik | 20 959 | 0 |
| Akkumulert premieavvik pr. 31.12 | 23 354 | 146 714 |
| Arb.giv.avg. av akkumulert premieavvik | 3 293 | 20 687 |
| Premieavvik inkl. arb.giv.avg pr. 31.12 | 26 647 | 167 401 |

Det er gjort endring i regnskapsforskriften § 13 om regnskapsføring av pensjon i kommuner og fylkeskommuner. Estimatalavvik skal balanseføres fullt ut fra og med 2011.

Premieavviket skal fra og med 2014 amortiseres på 7 år

Årets premie er redusert med overføring fra premiefond med kr. 18 979.

| Note 15 Kundefordringer | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Kundefordringer Stavanger Kommune | 885 006 | 9 683 302 |
| Kundefordringer foretak | 477 882 | 840 997 |
| Kundefordringer IKS | | |
| Eksterne kundefordringer | 24 537 895 | 14 131 252 |
| Avsetning tap på utestående fordringer | | |
| | <u>25 900 783</u> | <u>24 655 551</u> |
| Herav nærstående parter | 1 362 888 | 10 524 299 |

| Note 16 Andre kortsiktige fordringer | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| Interrim boslette | -21 184 | 3 685 279 |
| Refusjon sykepenger/svangersk. | 8 675 | 4 708 |
| Til gode mvakomp 6. Termin | 408 184 | 733 607 |
| Konto ved bruk av fri dim | | -74 623 |
| Avsetning tap på utestående fordringer | -150 000 | -150 000 |
| Anordning inntekter | 1 051 904 | -324 000 |
| Øreavrunding | -4 | |
| | <u>1 297 574</u> | <u>3 874 971</u> |

Note 17 Kasse, bank

Av foretakets bankinnskudd er kr.407 774,- avsatt på en egen konto for skattetrekk, av dette beløpet utgjør kr.407 774,- skyldig skattetrekk pr. 31.12.2017.

| Note 18 Kapitalkonto | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| Nåverdi årets pensj.opptjening | 1 161 934 | 432 930 |
| Påløpt rentekostnad av pensjonsforpliktelse | 629 547 | 472 054 |
| Utbetalte pensjoner | 0 | 0 |
| Amortisert estimatavvik | 2 303 366 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse | 284 014 | |
| Bruk av lån | 10 000 000 | 5 500 000 |
| Regnskapsmessig avskr. | 26 155 718 | 10 289 862 |
| Anleggsmidler nedskrevet / solgt | 119 037 285 | 223 800 |
| Amortisert estimatavvik | | 0 |
| UB | <u>278 053 600</u> | <u>243 726 829</u> |
| Sum debet | <u>437 625 464</u> | <u>260 645 475</u> |
| Kredit | | |
| IB | 243 726 829 | 161 246 568 |
| Utbetalte pensjoner | 0 | 0 |
| Tilbakef. Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforp. | 0 | 0 |
| Forventet avkastning på pensjonsmidlene | 500 117 | 431 757 |
| Premieinnbetaling ekskl. adm. kostnader | 1 188 963 | 619 940 |
| Amortisert estimatavvik | 391 485 | 0 |
| Egenkapitalinnskudd | 37 383 | |
| Endring i arb.giv.avg.av netto forpliktelser | | 20 687 |
| Tilgang | 168 097 352 | 86 568 189 |
| Avdrag lån | 23 683 335 | 11 758 334 |
| Styrking egenkapital | | |
| UB | | |
| Sum kredit | <u>437 625 464</u> | <u>260 645 475</u> |

Note 19 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr. 31.12.2017 gjeld til Stavanger kommune på kr 680 058 331 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

| | Langsiktig mellomværende | Låneopptak 2016 | Låneopptak 2017 | Total |
|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| I.B | 680 333 333 | 5 408 333 | | 693 741 666 |
| Opptak nye lån | | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Avdrag | 23 333 334 | 183 334 | 166 667 | 23 683 335 |
| U.B | 664 999 999 | 5 224 999 | 9 833 333 | 680 058 331 |

Mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF oppstod ved foretakselablring og overføring eiendommer fra kommunen til foretaket.

Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg:
Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2017 var 2,82%.

Låneopptak 2016 og 2017:
Lånene nedbetales over 30 år og renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2017 var 2,65%

Note 20 Leverandørgjeld

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld Stavanger kommune | 44 965 287 | 16 860 075 |
| Leverandørgjeld foretak | 27 971 902 | 15 603 993 |
| Leverandørgjeld IKS | 50 888 | 28 528 |
| Ekstern leverandørgjeld | 2 433 278 | 2 118 279 |
| Sum | 75 421 354 | 34 610 875 |
| Herav nærstående parter | 72 937 189 | 32 464 068 |

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| Avsatte feriepengar | 965 839 | 244 222 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 275 879 | 278 235 |
| Arbeidsgiveravgift avsatte feriepengar | 136 183 | 34 435 |
| Skyldig skattetrekk | 407 774 | 371 243 |
| Sum anordninger | 7 618 800 | 18 410 524 |
| Spesifikasjon anordning utgifter: | | |
| Anordning utgifter Stavanger kommune | 4 059 356 | 8 602 373 |
| Anordning IKS | 217 871 | |
| Anordning renter lån Stavanger kommune | 52 473 | 5 969 717 |
| Anordning utgifter eksterne leverandører | 3 286 965 | 3 810 698 |
| Anordning lønn | 2 135 | 27 736 |
| | 7 618 800 | 18 410 524 |

Note 22 Endring i arbeidskapital

| | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 | Endring |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Balanseregnskapet: | | | |
| Omløpsmidler | 132 526 949 | 76 753 632 | 55 773 317 |
| Kortsiktig gjeld | 84 773 357 | 121 696 404 | -36 923 047 |
| Arbeidskapital | 47 753 593 | -44 942 772 | 92 696 365 |
| Drifts- og investeringsregnskapet: | | | |
| Inntekter driftsregnskap | 245 894 388 | 132 754 946 | 113 139 442 |
| Inntekter investeringsregnskap | 145 756 409 | 14 719 879 | 131 036 530 |
| Bruk av lån | 10 000 000 | 5 500 000 | 4 500 000 |
| Renteinntekter | 2 892 202 | 21 683 | 2 870 519 |
| Sum anskaffelse av midler | 404 542 999 | 152 996 509 | 404 542 999 |
| Anvendelse av midler | | | |
| Utgifter driftsregnskap | 233 081 058 | 112 156 837 | 120 924 221 |
| Utgifter investeringsregnskap | 59 609 552 | 83 907 786 | -24 298 234 |
| Avskrivninger | -26 155 718 | -10 289 862 | -15 865 856 |
| Renteutgifter | 21 628 408 | 406 186 | 21 222 222 |
| Avdrag på lån | 23 683 335 | 11 758 334 | 11 925 001 |
| Sum anvendelse av midler | 311 846 634 | 197 939 281 | 311 846 634 |
| Anskaffelse - anvendelse midler | 92 696 365 | | 92 696 365 |
| Endring i ubrukte lånemidler | | | 0 |
| Sum anskaffelse - anvendelse midler | | | 92 696 365 |

| Note 23 | Åpningsbalanse | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | Faste eiendommer og anlegg | 660 348 622 | 555 941 924 |
| | Aksjer og andeler | 310 749 648 | 310 749 648 |
| | Pensjonsmidler | 9 076 054 | 9 076 054 |
| | Egenkapitalinnskudd KLP | 206 000 | 206 000 |
| | Sun eiendeler | <u>980 380 324</u> | <u>875 973 626</u> |
| | Kapitalkonto | 268 688 711 | 164 282 013 |
| | Pensjonsforpliktelse | 11 691 613 | 11 691 613 |
| | Andre lån | 700 000 000 | 700 000 000 |
| | Sum egenkapital og gjeld | <u>980 380 324</u> | <u>875 973 626</u> |

* Endringer i åpningsbalansen; Korrigert åpningsbalanse 2017, anlegg overført fra Stavanger Kommune til Stavanger Boligbygg.

| Note 24 | Andre salgs- og leieinntekter | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|----------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Husleieinntekter | 221 573 137 | 120 168 912 |
| | Annel salg av varer og tjenester | 3 691 200 | 973 925 |
| | Sum andre salgs- og leieinntekter | <u>225 264 337</u> | <u>121 142 837</u> |

De samlede husleieinntekter utgjør om lag kr 231 mill. og fordeler seg på husleieinntekter fra eksterne (kr 221,6 mill.) og husleieinntekter fra kommunale virksomheter, jf. note 1.

Av dette er kr 9,3 mill. knyttet til leietap som har tilsvarende molpost på utgiftssiden.

Med leietap menes den leieinntekten en går glipp av i det tidsrommet en bolig av ulike årsaker står tom.

| Note 25 | Investeringsinntekter | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 |
|----------------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Bruk lån | 10 000 000 | 5 500 000 |
| | Salg av bygninger | 141 385 000 | 11 917 000 |
| | Kompensasjon/refusjon | 46 409 | 34 879 |
| | Tilskudd fra Husbanken | 4 415 000 | 2 768 000 |
| | Renteinntekter | 529 664 | |
| | Sum investeringsinntekter | <u>156 376 073</u> | <u>20 219 879</u> |

Kr 37,8 mill. av investeringsinntektene er relatert til salg av eiendommer.

Kr 104,6 mill er tilknyttet overdragelse av Husabøryggen.

Investeringsstilskudd fra Husbanken er knyttet til kjøp av eiendommer i Gauselengen borettslag

