

**Årsoppgjør 2018**  
**for**  
**Stavanger bolig KF**

Org.nr.: 917 334 250

# Stavanger bolig KF

## Driftsregnskap 2018

	Noter	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
<b>Driftsinntekter:</b>				
Andre salgs- og leieinntekter	22	229 670 423	227 000 000	225 264 337
Overføringer med krav til motytelse	1	18 760 199	14 789 000	14 045 615
Overføringer uten krav til motytelse	2	19 225		6 584 436
Sum driftsinntekter		<u>248 449 847</u>	<u>241 789 000</u>	<u>245 894 388</u>
<b>Driftsutgifter:</b>				
Lønnsutgifter	3	9 918 224	9 947 000	8 704 142
Sosiale utgifter	3	2 838 468	2 866 000	2 651 900
Kjøp av varer og tjenester som inngår i tjen.prod.	4	86 435 632	83 879 000	81 562 484
Kjøp av tjenester som erstatter tj. produksjon	5	87 055 696	81 476 000	79 905 890
Overføringer	6	42 776 869	33 621 000	34 100 924
Avskrivninger	7	30 927 156	31 000 000	26 155 718
Fordelte utgifter		-1 931 217		-3 027 835
Sum utgifter		<u>258 020 828</u>	<u>242 789 000</u>	<u>230 053 223</u>
<b>Brutto driftsresultat:</b>		<u>-9 570 981</u>	<u>-1 000 000</u>	<u>15 841 165</u>
<b>Finansposter:</b>				
Renteinntekter og utbytte	8	1 465 395	-	2 362 538
Sum eksterne finansinntekter		<u>1 465 395</u>	<u>-</u>	<u>2 362 538</u>
Renteutgifter og låneomkostninger	9	20 340 078	20 000 000	21 680 880
Avdrag på lån	9	23 850 458	25 000 000	23 683 335
Sum eksterne finansutgifter		<u>44 190 536</u>	<u>45 000 000</u>	<u>45 364 215</u>
<b>Resultat eksterne finanstransaksjoner:</b>		<u>-42 725 141</u>	<u>-45 000 000</u>	<u>-43 001 677</u>
Motpost avskrivninger	7	30 927 156	31 000 000	26 155 718
<b>Netto driftsresultat:</b>		<u>-21 368 966</u>	<u>-15 000 000</u>	<u>-1 004 794</u>
<b>Interne finansieringstransaksjoner:</b>				
Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforbruk				-
Bruk av disposisjonsfond	10	15 000 000	15 000 000	-
Bruk av bundne driftsfond	10			1 644 960
<b>Sum bruk av avsetninger</b>		<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>	<u>1 644 960</u>
Avsatt til dekning av tidligere års regnskapsmessi				-
Avsatt til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond	10			640 166
Avsatt til bundne fond				-
<b>Sum avsetninger</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>640 166</u>
<b>Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk</b>		<u>-6 368 966</u>	<u>-</u>	<u>-0</u>

## Investeringsregnskap 2018

<b>Investeringer</b>				
Investeringer i anleggsmidler	11	53 937 645	49 627 000	59 886 885
Kjøp av aksjer og andeler	12	45 193		37 383
Avsetninger til ubundne investeringsfond	10	41 850		32 763 899
Dekning av tidligere års udekket				63 687 907
<b>Årets finansieringsbehov</b>		<u>54 024 688</u>	<u>49 627 000</u>	<u>156 376 073</u>
<b>Finansiert slik:</b>				
Bruk av lånemidler		27 500 000	27 500 000	10 000 000
Inntekter fra salg av anleggsmidler		16 115 000	16 120 000	141 385 000
Tilskudd til investeringer				
Kompensasjon for merverdiavgift		170 545	560 000	46 409
Andre inntekter		3 401 850	3 360 000	4 944 664
<b>Sum ekstern finansiering</b>	23	<u>47 187 395</u>	<u>47 540 000</u>	<u>156 376 073</u>
Overført fra driftsdelen				
Bruk av avsetninger		3 421 424	2 087 000	-
<b>Sum finansiering:</b>		<u>50 608 819</u>	<u>49 627 000</u>	<u>156 376 073</u>
<b>Udekket /udisponert</b>		<u>-3 415 869</u>	<u>-</u>	<u>0</u>

# Stavanger bolig KF

## Balanse

### Eiendeler

		31.12.2018	31.12.2017
<b>Anleggsmidler</b>			
Faste eiendommer og anlegg	7	1 012 106 407	651 865 355
Aksjer og andeler	12	288 576	310 993 031
Pensjonsmidler	13	16 212 502	12 208 316
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 028 607 485</u>	<u>975 066 701</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	14	30 768 770	25 900 783
Andre kortsiktige fordringer	15	3 524 982	1 297 574
Premieavvik	13	41 130	26 647
Kasse, bankinnskudd	16	40 884 225	108 105 064
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>75 219 107</u>	<u>135 330 069</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 103 826 592</u>	<u>1 110 396 770</u>

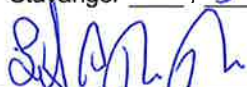
### Egenkapital og gjeld

<b>Egenkapital</b>			
Disposisjonsfond/vedlikeholdsfond	10	2 740 341	17 740 341
Ubundne investeringsfond	10	29 384 325	32 763 899
Regnskapsmessig merforbruk		6 368 966	
Udekket investeringsregnskap		3 415 869	
Kapitalkonto	17	325 104 511	278 053 600
<b>Sum egenkapital</b>		<u>347 444 342</u>	<u>328 557 840</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	19 794 666	16 954 770
Konsernintern langsiktig gjeld	18	683 708 330	680 058 331
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<u>703 502 996</u>	<u>697 013 101</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	19	45 137 531	75 421 354
Annen kortsiktig gjeld	20	7 741 724	9 404 474
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>52 879 255</u>	<u>84 825 828</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>1 103 826 592</u>	<u>1 110 396 770</u>

Stavanger 13/3 - 2019



Hilde Karlsen  
Styrets leder



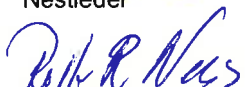
Leif Arne Moi Nilsen  
Nestleder



Frode Myrhol  
Styremedlem



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 virkemiddel for å fremskaffe 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 finansieringsstransaksjonene.
- 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 lisdpunkt for regnskapsavleggelsen, er beste estimat brukt.
- Årsregnskapet er for øvrig ført i overensstemmelse med god kommunal regnskapsskikk, 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 2018	Regnskap 2017
Overføringer fra Stavanger Kommune	13 476 068 *	10 311 697
Salg til kommunale foretak	796 345	484 006
Momskompensasjon	4 095 834	2 972 085
Refusjon fra andre private	378 747	221 353
Refusjoner sykepenger og fødselspenger	13 205	56 474
	<b>18 760 199</b>	<b>14 045 615</b>

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

### Note 2 Overføringer uten krav til motytelse

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Overføring av vedlikeholdsmidler (andel av statlig tiltakspakke) Stavanger Kommune		6 250 000
Andre overførslser	19 225	334 436
	<b>19 225</b>	<b>6 584 436</b>

### Note 3 Lønn

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Det er registrert følgende lønnskostnader de to siste årene inklusiv sosiale utgifter:		
Lønn og honorar	<b>9 918 224</b>	<b>8 704 142</b>
Sosiale utgifter:		
Pensjonskostnader	1 261 036	1 248 728
Forsikringer		
Arbeidsgiveravgift	1 577 432	1 403 171
Sum	<b>2 838 468</b>	<b>2 651 900</b>
Sum total	<b>12 756 693</b>	<b>11 356 042</b>

Antall årsverk: 16

Det er i år utbetalt kr 1 023 832 til daglig leder. Avsetning til pensjonspremie utgjør kr 102 379.

Utbetaling av styrehonorar for 2018 utgjør kr 256 725, derav kr. 2 975 er upersonlig styrehonorar til Venstre og kr. 62 268 er styrehonorar til styreleder Hilde Karlsen.

Det er for 2018 utgiftsført kr 135 100,- i revisjonshonorar. Selskapet har ikke lån- og sikkerhetsstillelser.

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

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kontorkostnader	279 247	586 816
Annonser/reklame/representasjon	22 848	32 030
Kurs/reiser	37 778	63 663
Transportutgifter	168 680	182 658
Energi	10 075 377	7 877 814
Husleie, fellesutgifter og forsikring	68 595 812	66 778 437
Leie/kjøp av driftsmidler	133 750	85 031
Vedlikehold/materialkjøp	6 998 202	5 787 886
Eksternt renhold	114 743	91 786
Konsulenttjenester	9 195	76 365
	<b>86 435 632</b>	<b>81 562 484</b>

**Note 5 Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tjenesteproduksjon**

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kjøp fra kommunen og kommunale foretak	85 613 809	78 131 928
Kjøp fra IKS der kommunen selv er deltaker	541 887	873 962
Regnskapshonorar Stavanger kommune	900 000	900 000
	<b>87 055 696</b>	<b>79 905 890</b>

**Note 6 Overføringer**

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Momskompensasjon	4 095 834 *	2 972 085
Tap på krav	8 351 524	193 424
Leietap	9 929 511	9 342 619
Overføring til Stavanger kommune	20 400 000	21 592 796
	<b>42 776 869</b>	<b>34 100 924</b>

**Note 7 Spesifikasjon av varige driftsmidler og avskrivninger**

	X Tomter - 0 år	w Kunst - 0 år	D Maskiner, verktøy etc. 1	F1 Boliger - 40år	G3 Institusjoner - 50år	Totalt
Akk. anskaffelseskost pr 01.01.18	38 151 614	1 474 529	14 656 972	960 651 457	337 575 527	1 352 510 099
Akk./reverserte nedskrivninger				-1 935		-1 935
Akk. Ordinære avskr. pr 01.01.18			-3 521 734	-318 136 491	-39 244 876	-360 903 101
<b>Bokført verdi 01.01.18</b>	<b>38 151 614</b>	<b>1 474 529</b>	<b>11 135 238</b>	<b>642 513 031</b>	<b>298 330 651</b>	<b>991 605 063</b>
* Tilgang i året		1		54 662 936		54 662 937
* Avgang i året				-3 234 433		-3 234 433
Årets ordinære avskrivninger			-1 327 874	-22 926 886	-6 672 396	-30 927 156
Årets nedskrivninger						
Årets reverserte nedskrivninger						
<b>Bokført verdi 31.12.18</b>	<b>38 151 615</b>	<b>1 474 529</b>	<b>9 807 364</b>	<b>671 014 648</b>	<b>291 658 255</b>	<b>1 012 106 411</b>

Tilgang på kr 54 663' gjelder:

Kjøp av 7 rekkehus i Tasterustå B1 kr 26 358', kjøp av Tasterustå B7 kr 26 205', og investering boliger innen ROP kr 2 100'

Bokført verdi per 01.01.18 er korrigert med en økning på kr 339 740'. Dette gjelder innleggelse av borettslagsleiligheter kr 310 750', og anleggsmidler på 28 990' som er overført fra Selskap 1. Transaksjonene er kun balanseføringer.

**Note 8 Finansinntekter**

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kredittrenter bankinnskudd	1 228 678	2 728 342
Andre renteinntekter	236 717	-365 804
	<b>1 465 395</b>	<b>2 362 538</b>

**Note 9 Finansutgifter**

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Debetrenter	1	1 601 592
Konserninterne renteutgifter	20 340 079 *	20 078 272
Andre renteutgifter	456	1 017
Avdrag på konserninternt lån	23 850 001	23 683 335
	<b>44 190 536</b>	<b>45 364 215</b>

\* Renteutgifter på kr 20' er knyttet til mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF  
Resterende konserninterne renteutgifter er knyttet til låneopptak i 2016, 2017 og 2018

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 tillagt to prosenipoeng. Rentesats i 2018 var 3,08 %

Det er foretatt et nytt låneopptak i 2018 på 27,5', lånet skal innfris innen 31.12.2021.

Det nye låneopptaket er knyttet til etableringsboliger, og renteutgifter på kr 2,1' er belastet investeringsprosjektet.

De øvrige lån nedbetales over 30 år. Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2018 var 2,52 %.

Note 19 spesifiserer ytterligere informasjon om de konserninterne lånene.

<b>Note 10 Alle fond</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
Avsetninger til fond	41 850	33 404 065
Bruk av avsetninger	18 421 424	1 644 960
Til avsetning senere år		0
Netto avsetninger (+) / bruk (-)	<u>-18 379 574</u>	<u>31 759 105</u>

<b>Disposisjonsfond/vedlikeholdsfond</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
I.B 01.01	17 740 341	17 100 175
Avsetning til disposisjonsfond		640 166
Bruk av disposisjonsfond	<u>15 000 000</u>	
U.B 31.12	<u>2 740 341</u>	<u>17 740 341</u>

<b>Bundne driftsfond</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
I.B 01.01	0	1 644 960
Avsetning til bundne driftsfond		
Bruk av bundne driftsfond		<u>1 644 960</u>
U.B 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>

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

<b>Ubundne investeringsfond</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
I.B 01.01	32 763 899	0
Avsetning til ubundne investeringsfond	41 850 *1)	32 763 899
Bruk av ubundne investeringsfond	<u>3 421 424</u>	
U.B 31.12	<u>29 384 325 *2)</u>	<u>32 763 899</u>

\*1) Avsatt til ubundne investeringsfond gjelder justeringsvatale tilknyttet Husabøryggen

\*2) Spesifisert avsetning til ubundne investeringsfond:

Ubundne investeringsmidler	26 792 952	26 792 952
Ubundne investeringsmidler Husabøryggen	<u>2 591 373</u>	<u>5 970 947</u>
Sum	<u>29 384 325</u>	<u>32 763 899</u>

<b>Note 11 Investering i anleggsmidler</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
Omkostninger meglar	376 793	304 021
Konsulentonorar	646 670	
Internkjøp av tjenester	714 502	862 357
Grunnerverv	0	503 403
Kjøp av bygg og anlegg	26 357 630 *1)	14 383 574
Kjøp fra foretak/kommune	-4 012 618	14 111 745
Momskompensasjon	170 545	46 409
Bank gebyrer, etc	16 196	1 200
Påkostning/nybygg bygninger	29 646 771 *2)	28 391 991
Renteutgifter	<u>21 156</u>	<u>1 282 184</u>
	<u><b>53 937 645</b></u>	<u><b>59 886 885</b></u>

\*1) Utgifter ved kjøp av 7 stk rekkehus i Tastarustå B1

\*2) kr 26,6' gjelder utgifter knyttet til Tastarustå B7. Resterende 3,0' gjelder Husabøryggen som er finansiert ved bruk av ubundet investeringsfond.

<b>Note 12 Aksjer og andeler</b>	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
<b>Egenkapitalinnskudd KLP</b>		
I.B	243 383	206 000
Egenkapitalinnskudd KLP 2018	<u>45 193</u>	<u>37 383</u>
U.B	<u>288 576</u>	<u>243 383</u>
<b>Aksjer og andeler</b>		
I.B	310 749 648	310 749 648 *
Borettslagsleiligheter aktivert i anleggsmodul	<u>-310 749 648 *</u>	
U.B	<u>0</u>	<u>310 749 648</u>
Sum aksjer og andeler	<u><b>288 576</b></u>	<u><b>310 993 031</b></u>

\* Ved etablering av Stavanger Bolig KF ble det overført borettslagsleiligheter fra bykassen til foretaket. Borettslagsleilighetene er i 2018 aktivert i anleggsmodul, og er flyttet til balansekonto for driftsmidler.

## Note 13 Spesifikasjon av pensjon

Stavanger Bolig KF sitt pensjonsansvar i forhold til den ordinære tariffestede tjenstepensjonsordningen er dekket gjennom pensjonsordning i Kommunal Landspensjonskasse KLP.

Tjenstepensjonsordningene 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 barnepensjon. 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.

	2018
Økonomiske forutsetninger	
Diskonteringsrente	4,00 %
Forventet lønnsvekst	2,97 %
Forventet G regulering	2,97 %
Forventet pensjonsregulering	2,20 %
Forventet avkastning	4,50 %

Årets netto pensjonskostnad spesifisert	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 287 250	1 161 934
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	744 308	629 547
<b>Brutto pensjonskostnad</b>	<b>2 031 558</b>	<b>1 791 481</b>
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-668 386	-500 117
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 363 172</b>	<b>1 291 364</b>
Adm.kostnader	73 356	95 611
Sum amortisert premieavvik	6 330	20 959
<b>Netto pensjonskostnader (inkl adm.kostn.)</b>	<b>1 442 858</b>	<b>1 407 934</b>

### Pensjonsmidler, pensjonsforpliktelser og beregnet akkumulert premieavvik

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Pensjonsmidler pr. 31.12.2018	16 212 502	12 208 316
Brutto pensjonsforpliktelse 31.12.2018	19 351 997	16 368 223
Netto pensjonsforpliktelser	3 139 495	4 159 907
Arbeidsgiveravgift av netto forpliktelse	442 669	586 547
Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	<b>16 794 666</b>	<b>16 954 770</b>
Akkumulert premieavvik pr.1.1	23 355	146 714
Årets premieavvik	19 024	-102 401
Sum amortisert premieavvik	6 331	20 959
<b>Akkumulert premieavvik pr. 31.12</b>	<b>36 048</b>	<b>23 354</b>
Arb.giv.avg. av akkumulert premieavvik	5 083	3 293
Premieavvik inkl.arb.giv.avg pr. 31.12	<b>41 131</b>	<b>26 647</b>

Det er gjort endring i regnskapsforskriften § 13 om regnskapsføring av pensjon i kommuner og fylkeskommuner. Estimatavvik 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. 101 328,-

## Note 14 Kundefordringer

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Kundefordringer Stavanger Kommune	9 974 783	885 006
Kundefordringer foretak	792 978	477 882
Kundefordringer IKS		
Eksterne kundefordringer	27 035 536	24 537 895
Avsetning tap på utestående fordringer	-7 034 527	
	<b>30 768 770</b>	<b>25 900 783</b>
Herav nærstående parter	10 767 761	1 362 888

## Note 15 Andre kortsiktige fordringer

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Interrim bostøtte	1 183 159	-21 184
Refusjon sykepenger/svangersk.	1 538	8 675
Til gode mvakomp 6. Termin	851 558	408 184
Konto ved bruk av fri dim		
Avsetning tap på utestående fordringer	-150 000	-150 000
Anordning Inntekter	1 638 727	1 051 904
Øreavrundning		-4
	<b>3 524 982</b>	<b>1 297 574</b>

**Note 16 Kasse, bank**

Av foretakets bankinnskudd er kr.439 328,- avsatt på en egen konto for skatletrekk, av dette beløpet utgjør kr.439 328,- skyldig skatletrekk pr. 31.12.2018.

**Note 17 Kapitalkonto**

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Nåverdi årets pensj.opptjening	1 287 250	1 161 934
Påløpt rentekostnad av pensjonsforpliktelse	744 308	629 547
Utbetalte pensjoner	0	0
Amortisert estimatavvik	952 216	2 303 366
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	442 669	284 014
Bruk av lån	27 500 000	10 000 000
Regnskapsmessig avskr.	30 927 156	26 155 718
Anleggsmidler nedskrevet / solgt	8 420 802	119 037 285
Amortisert estimatavvik		
UB	<b>325 104 511</b>	<b>278 053 600</b>
Sum debet	<b>395 378 912</b>	<b>437 625 464</b>
Kredit		
IB	278 053 600	243 726 829
Utbetalte pensjoner	0	0
Tilbakef. Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforp.	586 547	0
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	668 386	500 117
Premieinnbetaling ekskl. adm. kostnader	1 382 196	1 188 963
Amortisert estimatavvik	1 953 604	391 485
Egenkapitalinnskudd	45 193	37 383
Endring i arb.giv.avg.av netto forpliktelser		
Tilgang	88 839 385	168 097 352
Avdrag lån	23 850 001	23 683 335
Syrking egenkapital		
UB		
Sum kredit	<b>395 378 912</b>	<b>437 625 464</b>

**Note 18 Langsiktig gjeld**

Selskapet hadde pr. 31.12.2018 gjeld til Stavanger kommune på kr 683 708 330  
Lånene har 30 års nedbetalingstid, utenom nytt låneopptak 2018 som innfris innen 31.12.2021.

	Langsiktig mellomværende	Låneopptak 2016	Låneopptak 2017	Total
IB	700 000 000	5 500 000	10 000 000	715 500 000
Opptak nye lån				0
Avdrag	58 333 335	458 335	500 000	59 291 670
U.B	641 666 665	5 041 665	9 500 000	656 208 330
Opptak lån 2018 etablererboliger				27 500 000
Sum lånegjeld				<b>683 708 330</b>

**Låneopptak 2018:**

Låneopptak relatert til etablererboliger 2018 nedbetales innen 31.12.2021.  
Påløpte renter 2018 utgjør kr 21'. Rentesats i 2018 var 2,52%

**Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg:**

Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillegg to prosentpoeng. Rentesats i 2018 var 3,08%.  
Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF oppstod ved foretaksetablering og overføring eiendommer fra kommunen til foretaket.

**Øvrige låneopptak:**

Låneopptak 2016 og 2017 nedbetales over 30 år.  
Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld.  
Rentesats i 2018 var 2,52 %.



**Note 19 Leverandørgjeld**

Leverandørgjeld Stavanger kommune  
 Leverandørgjeld foretak  
 Leverandørgjeld IKS  
 Ekstern leverandørgjeld  
 Sum

**Regnskap 2018**

22 849 506  
 17 711 978  
 22 619  
 4 553 428  
 45 137 531

**Regnskap 2017**

44 965 287  
 27 971 902  
 50 888  
 2 433 278  
 75 421 354

Herav nærslående parter

40 561 484

72 937 189

**Note 20 Annen kortsiktig gjeld**

Avsatte feriepenger  
 Skyldig arbeidsgiveravgift  
 Arbeidsgiveravgift avsatte feriepenger  
 Skyldig skatteutrakk  
 Sum anordninger

**Regnskap 2018**

1 062 604  
 314 073  
 149 827  
 439 328  
 5 775 892  
 7 741 724

**Regnskap 2017**

965 839  
 275 879  
 136 183  
 407 774  
 7 618 800  
 9 404 475

Spesifikasjon anordning utgifter:

Anordning utgifter Stavanger kommune  
 Anordning IKS  
 Anordning renter lån Stavanger kommune  
 Anordning utgifter eksterne leverandører  
 Anordning lønn

3 984 874  
 78 386  
 76 306  
 1 636 326  
 5 775 892

4 059 356  
 217 871  
 52 473  
 3 286 965  
 2 135  
 7 618 800

**Note 21 Endring i arbeidskapital**

Balanseregnskapet:

Omlopsmidler  
 Kortsiktig gjeld  
 Arbeidskapital

**Regnskap 2018**

82 253 597  
 53 635 146  
 28 618 451

**Regnskap 2017**

135 330 069  
 84 825 828  
 50 504 241

**Endring**

-53 076 472  
 -31 190 682  
 -21 885 790

Drifts- og investeringsregnskapet:

Inntekter driftsregnskap  
 Inntekter investeringsregnskap  
 Bruk av lån  
 Renteinntekter  
 Sum anskaffelse av midler

248 449 811  
 19 687 395  
 27 500 000  
 1 465 395  
 297 102 601

245 894 388  
 145 846 409  
 10 000 000  
 2 892 202  
 404 632 999

297 102 601

Anvendelse av midler

Utgifter driftsregnskap  
 Utgifter investeringsregnskap  
 Avskrivninger  
 Renteutgifter  
 Avdrag på lån  
 Sum anvendelse av midler  
 Anskaffelse - anvendelse midler  
 Endring i ubrukte lånemidler  
 Sum anskaffelse - anvendelse midler

251 742 192  
 53 961 682  
 -30 927 156  
 20 361 691  
 23 850 001  
 318 988 410

230 053 223  
 156 376 073  
 -26 155 718  
 21 680 880  
 23 683 335  
 405 637 793

318 988 410  
 -21 885 810  
 -21 885 810

**Note 22 Andre salgs- og leieinntekter****Regnskap 2018****Regnskap 2017**

Husleieinntekter	225 048 906	221 573 137
Annet salg av varer og tjenester	4 621 517	3 691 200
Sum andre salgs- og leieinntekter	<b>229 670 423</b>	<b>225 264 337</b>

De samlede husleieinntekter utgjør om lag kr 243 mill. og fordeler seg på husleieinntekter fra eksterne (kr 229,7 mill.) og husleieinntekter fra kommunale virksomheter, jf. note 1.

Av dette er kr 9,9 mill. knyttet til leielap som har tilsvarende motpost på utgiftssiden.

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

**Note 23 Investeringsinntekter****Regnskap 2018****Regnskap 2017**

Bruk lån	27 500 000	10 000 000
Salg av bygninger	16 115 000	141 385 000
Kompensasjon/refusjon	170 545	46 409
Tilskudd fra Husbanken	3 360 000	4 415 000
Renteinntekter	0	529 664
Justeringsavtale Husabøryggen	41 850	
Sum investeringsinntekter	<b>47 187 395</b>	<b>156 376 073</b>

Kr 16,1 mill. av investeringsinntektene er relatert til salg av eiendommer.

Investeringsstilskudd fra Husbanken er knyttet til kjøp av boliger for vanskeligstilte i Husabøryggen borettslag.

**Note 24 Åpningsbalanse****31.12.2018****31.12.2017**

Faste eiendommer og anlegg	* 1 000 088 327	660 348 622
Aksjer og andeler		310 749 648
Pensjonsmidler	9 076 054	9 076 054
Egenkapitaltilskudd KLP	206 000	206 000
Sum eiendeler	<b>1 009 370 381</b>	<b>980 380 324</b>
Kapitalkonto	* 297 331 270	268 688 711
Pensjonsforpliktelser	11 691 613	11 691 613
Andre lån	700 000 000	700 000 000
Sum egenkapital og gjeld	<b>1 009 022 883</b>	<b>980 380 324</b>

\* Endringer i åpningsbalansen;

Korrigert åpningsbalanse 2018, det er overført anlegg fra Stavanger Kommune til Stavanger Boligbygg på kr 28,9'

Borettslags leiligheter er aktivert i anlegg.