

**Årsoppgjør 2020**

**for**

**Stavanger bolig KF**

Org.nr.: 917 334 250

# Stavanger boligbygg KF

## Oversikt - balanse 2020

EIENDELER	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Anleggsmidler</b>	<b>3</b>	<b>1 093 187 286</b>	<b>1 064 565 761</b>
I. Varige driftsmidler		1 073 039 406	1 046 791 067
1. Faste eiendommer og anlegg		1 072 753 752	1 046 791 067
2. Utstyr, maskiner og transportmidler		285 654	0
II. Finansielle anleggsmidler		376 706	330 804
1. Aksjer og andeler	4	376 706	330 804
2. Obligasjoner		0	0
3. Utlån		0	0
III. Immaterielle eiendeler		0	0
IV. Pensjonsmidler	5	19 771 174	17 443 890
<b>B. Omløpsmidler</b>		<b>55 987 393</b>	<b>57 073 533</b>
I. Bankinnskudd		-24 179 117	19 191 886
II. Finansielle omløpsmidler		0	0
1. Aksjer og andeler		0	0
2. Obligasjoner		0	0
3. Sertifikater		0	0
4. Derivater		0	0
III. Kortsiktige fordringer		80 166 509	37 881 648
1. Kundefordringer	17	80 770 673	37 954 000
2. Andre kortsiktige fordringer		0	0
3. Premieavvik	5	-604 164	-72 352
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 149 174 679</b>	<b>1 121 639 294</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>C. Egenkapital</b>		<b>472 155 465</b>	<b>443 280 832</b>
I. Egenkapital drift		22 011 895	-4 612 474
1. Disposisjonsfond		2 263 579	371 374
2. Bundne driftsfond		19 748 316	0
3. Merforbruk i driftsregnskapet		0	-4 983 848
4. Mindreforbruk i driftsregnskapet		0	0
II. Egenkapital investering		2 386 544	11 791 569
1. Ubundet investeringsfond		2 386 544	25 855 676
2. Bundne investeringsfond		0	0
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet		0	-14 064 107
III. Annen egenkapital		447 757 025	436 101 737
1. Kapitalkonto	2	447 757 025	436 101 737
2. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift		0	0
3. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering		0	0

<b>D. Langsiktig gjeld</b>		<b>645 430 282</b>	<b>628 464 045</b>
I. Lån		622 505 297	607 040 147
1. Gjeld til kredittinstitusjoner	6	622 505 297	607 040 147
2. Obligasjonslån		0	0
3. Sertifikatlån		0	0
II. Pensjonsforpliktelse	5	22 924 986	21 423 899
<b>E. Kortsiktig gjeld</b>		<b>31 588 931</b>	<b>49 894 416</b>
I. Kortsiktig gjeld		31 588 931	49 894 416
1. Leverandørgjeld	18	23 581 682	0
2. Likviditetslån		0	0
3. Derivater		0	0
4. Annen kortsiktig gjeld	18	8 007 249	49 894 416
5. Premieavvik		0	0
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 149 174 678</b>	<b>1 121 639 294</b>
F. Memoriakonti		0	0
I. Ubrukte lånemidler		0	0
II. Andre memoriakonti		0	0
III. Motkonto for memoriakontiene		0	0

Stavanger den 10.03.2021

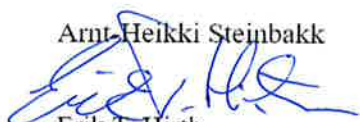


Morten Malmin  
Styreleder

Hilde Karlsen

Leif Arne Moi-Nilsen

Arnt-Heikki Steinbakk



Erik T. Hirth  
Daglig leder

Siri Borge



Rolf Ness  
Ansattes representant

# Stavanger boligbygg KF

## Økonomisk oversikt - drift 2020

	Noter	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjet
<b>Driftsinntekter</b>				
1 Rammetilskudd		0	0	0
2 Inntekts- og formuesskatt		0	0	0
3 Eiendomsskatt		0	0	0
4 Andre skatteinntekter		0	0	0
5 Andre overføringer og tilskudd fra staten		0	0	0
6 Overføringer og tilskudd fra andre	11	44 264 813	44 830 000	21 450 000
7 Brukerbetalinger		0	0	0
8 Salgs- og leieinntekter	11	248 699 487	242 600 000	242 600 000
<b>9 Sum driftsinntekter</b>		<b>292 964 300</b>	<b>287 430 000</b>	<b>264 050 000</b>
<b>Driftsutgifter</b>				
10 Lønnsutgifter	8	9 748 924	10 780 000	11 984 000
11 Sosiale utgifter	8	3 251 232	3 066 000	2 866 000
12 Kjøp av varer og tjenester	12	182 832 596	197 480 000	173 800 000
13 Overføringer og tilskudd til andre	13	30 555 924	26 100 000	23 400 000
14 Avskrivninger	3	33 290 542	33 000 000	31 000 000
<b>15 Sum driftsutgifter</b>		<b>259 679 219</b>	<b>270 426 000</b>	<b>243 050 000</b>
<b>16 Brutto driftsresultat</b>		<b>33 285 082</b>	<b>17 004 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Finansinntekter og -utgifter</b>				
17 Renteinntekter	14	162 733	0	0
18 Utbytter		0	0	0
19 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0
20 Renteutgifter	15	18 279 137	23 004 000	26 000 000
21 Avdrag på lån	6	21 834 850	22 000 000	26 000 000
<b>22 Netto finansutgifter</b>		<b>-39 951 255</b>	<b>-45 004 000</b>	<b>-52 000 000</b>
23 Motpost avskrivninger	3	33 290 542	33 000 000	31 000 000
<b>24 Netto driftsresultat</b>		<b>26 624 369</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Disp. eller dekning av netto driftsresultat:</b>				
25 Overføring til investering		0	0	0
26 Netto avsetninger til eller bruk av bundne driftsfond		-19 748 316	0	0
27 Netto avsetninger til eller bruk av disposisjonsfond		-1 892 205	0	0
28 Bruk av tidligere års mindreforbruk			0	0
28 Dekning av tidligere års merforbruk		-4 983 848	-5 000 000	0
<b>29 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat</b>		<b>-26 624 369</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>0</b>
30 Fremført til inndeckning i senere år (merforbruk)			0	0

# Stavanger boligbygg KF

## Bevilgningsoversikt - drift (regnskap) 2020

	Noter	Regnskap	Reg. budsjet	Oppr.budsjett
1 Rammetilskudd		0	0	0
2 Innteks- og formueskatt		0	0	0
3 Eiendomsskatt		0	0	0
4 Andre generelle driftsinntekter		0	0	0
<b>5 Sum generelle driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Sum bevilgninger drift, netto</b>		<b>-66 575 624</b>	<b>-50 004 000</b>	<b>-52 000 000</b>
7 Avskrivninger	3	33 290 542	33 000 000	31 000 000
<b>8 Sum netto driftsutgifter</b>		<b>-33 285 082</b>	<b>-17 004 000</b>	<b>-21 000 000</b>
<b>9 Brutto driftsresultat</b>		<b>33 285 082</b>	<b>17 004 000</b>	<b>21 000 000</b>
10 Renteinntekter	14	162 733	0	0
11 Utbytter		0	0	0
12 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0
13 Renteutgifter	14	18 279 137	23 004 000	26 000 000
14 Avdrag på lån	6	21 834 850	22 000 000	26 000 000
<b>15 Netto finansutgifter</b>		<b>-39 951 255</b>	<b>-45 004 000</b>	<b>-52 000 000</b>
<b>16 Motpost avskrivninger</b>		<b>33 290 542</b>	<b>33 000 000</b>	<b>31 000 000</b>
<b>17 Netto driftsresultat</b>		<b>26 624 369</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Disponering eller dekning av netto driftsresultat</b>				
18 Overføring til investering		0	0	0
19 Netto avsetninger til eller bruk av bundne driftsfond		-19 748 316	0	0
20 Netto avsetninger til eller bruk av disposisjonsfond		-1 892 205	0	0
21 Dekning av tidligere års merforbruk		-4 983 848	-5 000 000	0
<b>22 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat</b>		<b>-26 624 369</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>0</b>
23 Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)		0	0	0

# Stavanger boligbygg KF

## Bevilgningsoversikt - investering (regnskap) 2020

		Regnskap	Reg. budsjet	Oppr.budsjett
1 Investeringer i varige driftsmidler	3	59 289 672	72 900 000	119 000 000
2 Tilskudd til andres investeringer		0	0	0
3 Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	4	45 902	0	0
4 Utlån av egne midler		0	0	0
5 Avdrag på lån		0	0	0
<b>6 Sum investeringsutgifter</b>		<b>59 335 574</b>	<b>72 900 000</b>	<b>119 000 000</b>
7 Kompensasjon for merverdiavgift		6 370 825	8 200 000	3 200 000
8 Tilskudd fra andre		6 259 725	6 000 000	0
9 Salg av varige driftsmidler		0	5 000 000	5 000 000
10 Salg av finansielle anleggsmidler		0	0	0
11 Utdeling fra selskaper		0	0	0
12 Mottatte avdrag på utlån av egne midler		0	0	0
13 Bruk av lån		37 300 000	44 400 000	110 800 000
<b>14 Sum investeringsinntekter</b>		<b>49 930 550</b>	<b>63 600 000</b>	<b>119 000 000</b>
15 Videreutlån		0	0	0
16 Bruk av lån til videreutlån		0	0	0
17 Avdrag på lån til videreutlån		0	0	0
18 Mottatte avdrag på videreutlån		0	0	0
<b>19 Netto utgifter videreutlån</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20 Overføring fra drift		0	0	0
21 Netto avsetninger til eller bruk av bundne investeringsfond		0	0	0
22 Netto avsetninger til eller bruk av ubundet investeringsfond		23 469 132	23 364 000	0
23 Dekning av tidligere års udekket beløp		14 064 107	14 064 000	0
<b>24 Sum overføring fra drift og netto avsetninger</b>		<b>9 405 025</b>	<b>9 300 000</b>	<b>0</b>
25 Fremført til inndekning i senere år(udekket beløp)		0	0	0

### § 5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

Disposisjoner som er foretatt i samsvar med § 4-1 til § 4-4 skal for driftsregnskapet stiles opp slik:

#### Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner drift

Nr.	Tekst	2020
1.	Netto driftsresultat	26 624 369
2.	Sum budsjettdisposisjoner	-24 732 164
<b>3.</b>	<b>Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)</b>	<b>1 892 205</b>
4.	Strykning av overføring til investering	
5.	Strykning av avsetninger til disposisjonsfond	
6.	Strykning av dekning av tidligere års merforbruk	
7.	Strykning av bruk av disposisjonsfond	
<b>8.</b>	<b>Mer- eller mindreforbruk etter strykninger</b>	<b>1 892 205</b>
9.	Bruk av disposisjonsfond for reduksjon av årets merforbruk etter strykninger	
10.	Bruk av disposisjonsfond for inndeckning av tidligere års merforbruk	
11.	Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av tidligere års merforbruk	
12.	Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond	-1 892 205
<b>13.</b>	<b>Fremført til inndeckning i senere år (merforbruk)</b>	<b>0</b>

De av postene 4 til 7 og 9 til 12 som ikke er aktuelle, utelates.

### § 5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

Disposisjonene som er foretatt i samsvar med § 4-1, § 4-5 og § 4-6 skal for investeringsregnskapet stilles opp slik:

#### Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner investering

Nr.	tekst	2020
1.	Sum investeringsutgifter, investeringsinntekter og netto utgifter videreutlån	-9 405 024
2.	Sum budsjettdisposisjoner	9 405 025
<b>3.</b>	<b>Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykningen)</b>	<b>0</b>
4.	Strykning av avsetninger til ubundet investeringsfond	
5.	Strykning av overføring fra drift	
6.	Strykning av bruk av lån	
7.	Strykning av bruk av ubundet investeringsfond	
<b>8.</b>	<b>Udisponert beløp etter strykninger</b>	<b>0</b>
9.	Avsetning av udisponert beløp etter strykninger til ubundet investeringsfond	
<b>10.</b>	<b>Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp)</b>	<b>0</b>

De av postene 4 til 9 som ikke er aktuelle, utelates

# Stavanger bolig KF

## Noter 2020

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 virekmedium 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.

### Arsoppgjør 2020

- 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.
- Investering i anleggsmidler skal bokføres i investeringsregnskapet. Dette gjelder også utbygging av etablererboliger i egenregi som fra 2016 er tatt inn i foretakets regnskap.

### Tilbakeføring av foretak til basisorganisasjonen

Stavanger kommunestyre behandlet 14.12.2020 sak 114/20 Framtidig organisering av kommunale foretak i Stavanger kommune. Kommunestyret vedtok at foretakene Stavanger Byggedrift KF, Stavanger Natur- og idrettservice KF og Sølvsberget KF skal tilbakeføres til basisorganisasjonen. Det samme gjelder for Stavanger Boligbygg KF med unntak av de mer forretningsmessige oppgavene i foretaket, som overføres til Stavanger Utvikling KF. Bakgrunnen for vedtaket er at Stavanger kommune skal ha en organisering av kommunens virksomhet som gir helhetlig politisk styring og kontroll av tjenester med ønsket kvalitet innenfor tilgjengelige ressurser. Kommunestyret har videre vedtatt at styrings- og rapporteringslinjene for foretakene overføres til kommunedirektøren fra 01.01.2021. Regnskapet per 31.12.2020 er foretakenes avviklingsregnskap. Avvikling skjer i samsvar med GKRS 10- 3,4 Avvikling av kommunale foretak. Kommunestyret har lagt til grunn at ny organisering og innplassering av ansatte skal være fullført innen 30.06.2021.

Note 1	Endring i arbeidskapital	R-2020	R-2019	Endring
	<b>Balanseregnskapet:</b>			
	Omløpsmidler	55 987 393	57 073 533	
	Kortsiktig gjeld	31 588 931	49 894 416	
	Arbeidskapital	<u>24 398 462</u>	<u>7 179 117</u>	<u>17 219 345</u>
	<b>Anskaffelse av midler:</b>			
	<b>Drifts- og investeringsregnskapet:</b>			
	Inntekter driftsdel	292 964 300	257 096 395	
	Inntekter investeringsdel	12 630 550	29 861 736	
	Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	37 462 733	6 138 127	
	Sum anskaffelse av midler	<u>343 057 583</u>	<u>293 096 258</u>	<u>343 057 583</u>
	<b>Anvendelse av midler:</b>			
	Utgifter driftsdel	226 388 677	216 297 799	
	Utgifter investeringsdel	59 289 672	48 805 159	
	Utbetaling ved eksterne finanstransaksjoner	40 159 889	43 154 034	
	Sum anvendelse av midler	<u>325 838 238</u>	<u>308 256 992</u>	<u>325 838 238</u>
	Anskaffelse - anvendelse av midler			<u>17 219 345</u>
				0

Note 2	Kapitalkonto	R-2020	R-2019
	<b>Debet</b>		
	IB	610 689 351	687 001 918
	Nåverdi årets pensj.opptjening	1 595 036	1 546 165
	Påløpt rentekostnad av pensjonsforpliktelse	763 842	805 356
	Utbetalte pensjoner	105 306	14 355
	Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	389 735	491 833
	Bruk av lån	37 300 000	5 000 000
	Regnskapsmessig avskr.	33 290 542	32 000 227
	Tilgang kredit nota	1 311 843	
	UB	447 757 025	436 101 737
	Sum debet	<u>1 133 202 680</u>	<u>1 167 164 237</u>
	<b>Kredit</b>		
	IB	1 046 791 088	1 012 106 429
	Utbetalte pensjoner	105 306	14 355
	Forventet avkastning på pensjonsmidlene	740 367	718 262
	Premieinnbetaling ekskl. adm. kostnader	1 148 550	1 542 849
	Amortisert estimatavvik	1 194 060	757 097
	Egenkapitalinnskudd	45 902	42 228
	Endring i arb.giv.avg.av netto forpliktelser	491 833	442 669
	Tilgang	60 850 724	69 672 165
	Avdrag lån	21 834 850	21 668 183
	Nedskrivning lån		60 000 000
	UB		
	Sum kredit	<u>1 133 202 680</u>	<u>1 167 164 237</u>

0

**Note 3 Spesifikasjon av varige driftsmidler**

	Tomter	Kunst	Boliger	Institusjoner	Maskiner, verktøy etc.	Totalt
<b>Bokført verdi 01.01.20</b>	<b>45 237 211</b>	<b>1 684 610</b>	<b>706 496 112</b>	<b>284 985 860</b>	<b>8 387 273</b>	<b>1 046 791 066</b>
Tilgang i året		48 752	59 151 207	5 641	333 282	59 538 882
Avgang i året						0
Delsalg i året						0
Årets ordinære avskrivninger			-25 150 426	-6 672 396	-1 467 720	-33 290 542
Årets nedskrivninger						0
Årets reverserte nedskrivninger						0
<b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>45 237 211</b>	<b>1 733 362</b>	<b>740 496 893</b>	<b>278 319 105</b>	<b>7 252 835</b>	<b>1 073 039 406</b>
Økonomisk levetid	0 år	0 år	40 år	50 år	10 år	
Avskrivningsplan			Linær	Linær	Linær	

**Tilgang på 59,5 mill gjelder:**

Kjøp av bolig og botettsleiligheter (kr 6 mill), andre investeringer (kr 53 mill), samt korrigering av åpningsbalanse mellom kommunen og foretaket (kr 0,4 mill), jf note 16

**Note 4 Aksjer og andeler (finansielle anleggsmidler)**

**R-2020**

I.B.	330 804
Egenkapitalilskudd KLP	45 902
U.B.	<b>376 706</b>

**Note 5 Spesifikasjon av pensjon**

**Generelt om pensjonsordningene i kommunen**

Foretaket har kollektive pensjonsordninger i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) som sikrer ytelsesbasert pensjon for de ansatte.

Pensjonsordningen omfatter alders-, uføre-, ektefelle-, barnepensjon samt AFP/tidligpensjon og sikrer alders- og uførepensjon med samlet pensjonsnivå på 66% sammen med folketrygden. Pensjonene samordnes med utbetaling fra NAV.

**Premiefond**

Premiefondet er et fond for tilbakeført premie og overskudd. Eventuelle midler på premiefondet kan bare brukes til fremtidig premiebetaling. Premiefondet fremgår ikke av kommuneregnskapet, men bruk av fondet reduserer faktisk betalte pensjonspremier.

	2020	2019
Innestående på premiefond 01.01.	1 708	978
Tilført premiefondet i løpet av året	209 612	147 967
Bruk av premiefondet i løpet av året	208 900	147 237
Innestående på premiefond 31.12.	2 420	1 708

**Regnskapsføring av pensjon**

Etter § 3-5 og § 3-6 i årsregnskapsforskriften skal driftsregnskapet belastes med pensjonskostnader som er beregnet ut fra langsiktige forutsetninger om avkastning, lønnsvekst og G-regulering. Pensjonskostnadene beregnes på en annen måte enn pensjonspremien som betales til pensjonsordningen, og det vil derfor normalt være forskjell mellom disse to størrelsene. Forskjellen mellom betalt pensjonspremie og beregnet pensjonskostnad betegnes premieavvik, og skal inntekts- eller utgiftsføres i driftsregnskapet. Premieavviket tilbakeføres igjen neste år/med 1/7 per år for premieavvik oppstått i 2014 eller senere, med 1/10 per år for premieavvik oppstått fra 2011 til 2013 og med 1/15 per år for premieavvik oppstått fra 2002 til 2010.

Regnskapsføringen av pensjon innebærer et unntak fra de grunnleggende prinsippene for kommuneregnskapet om at alle kjente utgifter og inntekter i året skal tas med i årsregnskapet for vedkommende år (Kl § 14-6, 2. ledd nr c). Regnskapsføringen av premieavvik og amortisering av premieavvik har hatt innvirkning på netto driftsresultat i 2020 ved at regnskapsførte pensjonsutgifter er kr. 466 093 høyere enn faktisk betalte pensjonspremier.

Bestemmelsene innbærer også at beregnede pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser er oppført i balansen som henholdsvis anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnad	KLP
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,00 %
Diskonteringsrente	3,50 %
Forventet årlig lønnsvekst	2,48 %
Forventet årlig G-regulering	2,48 %
Forventet årlig pensjonsregulering	1,71 %

**Spesifikasjon av samlet pensjonskostnad, premieavvik pensjonsforpliktelser og estimatavvik**

Pensjonskostnad og premieavvik	2020	2019
Årets pensjonsopptjening, nåverdi	1 595 036	1 546 165
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	763 842	805 356
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-740 367	-718 262
Administrasjonskostnad	67 611	70 171
<b>(A) Beregnet netto pensjonskostnad (inkl. adm)</b>	<b>1 686 122</b>	<b>1 703 430</b>
<b>(B) Forfalt pensjonspremie (inkl. adm.kostnader)</b>	<b>1 216 161</b>	<b>1 613 020</b>
<b>(C) Årets premieavvik (B-A)</b>	<b>-469 961</b>	<b>-90 410</b>



Pensjonsutgifter i drifts- og investeringsregnskapet	2020	2019
(B) Forfalt pensjonspremie (inkl. adm.kostnader)	1 216 161	1 613 020
(C) Årets premieavvik	469 961	90 410
(D) Amortisering av tidligere års premieavvik	-3 868	9 048
(E) Brutto pensjonsutgift etter premieavvik og amortisering (B-D)	1 682 254	1 712 478
(G) Pensjonstrekk ansatte	223 868	208 519
Årets regnskapførte pensjonsutgift (F-G)	1 458 386	1 503 959

Akkumulert premieavvik	2020	2019
Sum gjestående premieavvik tidligere år (pr. 01.01.)	-63 411	36 047
Årets premieavvik	-469 961	-90 410
Sum amortisert premieavvik dette året	3 868	-9 048
Akkumulert premieavvik pr. 31.12	-529 504	-63 411
Arbeidsgiveravgift av akkumulert premieavvik	-74 660	-8 942
Sum akkumulert premieavvik inkl. arb.g.avgift	-604 164	-72 352

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser	2020	2019
Netto pensjonsforpliktelser pr. 01.01.	3 488 176	3 139 495
Årets premieavvik	469 961	90 410
Estimatavvik (ført direkte mot egenkapitalen)	607 806	258 271
Virkningen av planendringer (ført direkte mot egenkapitalen)	-1 801 866	0
Netto pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	2 764 077	3 488 176
Herav:		
Brutto pensjonsforpliktelse	22 535 251	20 932 066
Pensjonsmidler	-19 771 174	-17 443 890
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	389 735	491 833

#### Note 6 Lån

Selskapet hadde pr. 31.12.2020 gjeld til Stavanger kommune på kr 622 505 297,-  
Lånenene har 30 års nedbetalingstid, utenom låneopptak 2019 knyttet til etablererboliger som innfris innen 31.12.2021.

	R-2020	Gj.snittlig rente	Gjestående løpetid
IB 01.01.2020	607 040 147		
Opptak nye lån	37 300 000		
Nedskrivning			
Avdrag	21 834 850		
U.B 31.12.2020	622 505 297	2,2	22,7

Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg:

Lånet nedbetales over 30 år Rentesats i 2020 var 2,49%.

Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF oppstod ved foretaksetablering og overføring eiendommer fra kommunen til foretaket. Lånet ble nedskrevet med 60 mill i 2019, ref sak BYS 116-18 og utgjør kr 539 mill. ved utgangen av 2020

Lån til etablererboliger

Ved utgangen av året var lånesaldo på kr 27,5 mill. Lånet er avdragsgitt og skal innfris innen utgangen av 2021. Rentesats var 2,36 %.

Øvrige lån

Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2020 er 2,36 %. Lånesaldo per 31.12.2020 var kr 55,6 mill.

#### Note 7 Avdrag på lån (minimumsavdrag)

Minimumsavdrag	R- 2020
Beregnet minimumsavdrag etter kommuneloven §14-18, 1. ledd	19 305 376
Korrigerende for mottatte avdrag videreutlån til avdrag andre lån	0
Betalte avdrag	21 834 850
Differanse mellom beregnet, korrigerende og betalte avdrag	-2 529 474

Avskrivninger	
Bokført verdi avskrivbare anleggsmidler 01.01	1 046 791 066
Bokført verdi lånegjeld 01.01	607 040 147
Avskrivninger	33 290 542

#### Note 8 Lønn

Det er registrert følgende lønnskostnader inklusiv sosiale utgifter

	R- 2020
Lønn og honorar	9 748 924
Sosiale utgifter:	
Pensjonskostnader	1 465 799
Forsikringer	
Arbeidsgiveravgift	1 785 433
Sum	
<b>Sum total</b>	<b>13 000 156</b>

Årsverk 18

**Note 9 Ytelser til ledende personer**

Det er i år utbetalt kr 1.091.453 til daglig leder. Avsetning til pensjonspremie utgjør kr 116.287,-  
Utbetaling av styrehonorar for 2020 utgjør kr 277.377,- derav styrehonorar til leder Morten Malmir kr 70.504,-.

**Note 10 Godtgjørelse til revisor**

Det er utgiftsført kr 132.456,- i revisjonshonorar i løpet av 2020

**Note 11 Driftsinntekter**

	R- 2020
Refusjoner sykepenger og fødselspenger	-124 984
Momskompensasjon	-5 329 366
Refusjon fra andre private	-43 485
Salg til Stavanger kommune	-52 313
Husleie konsern	-5 486 430
Salg til kommunale foretak	-923 238
Overføringer fra Stavanger Kommune	-32 304 997
<b>Sum overføring og tilskudd fra andre</b>	<b>-44 264 813</b>
Andre inntekter	-676 722
Husleie inntekter	-248 022 766
<b>Sum salgs- og leieinntekter</b>	<b>-248 699 487</b>

**Note 12 Kjøp av varer og tjenester**

	R- 2020
Annonser/reklame/representasjon	8 648
Eksternt renhold	173 835
Energi	5 029 925
Husleie, fellesutgifter og forsikring	77 541 926
Konsulenttjenester	602 452
Kontorkostnader	407 435
Kurs/reiser	27 690
Leie/kjøp av driftsmidler	418 259
Transport utgifter	133 098
Vedlikehold/materialkjøp	20 603 942
Regnskapshonorar Stavanger kommune	956 664
Kjøp fra kommunen og kommunale foretak	76 145 606
Kjøp fra IKS der kommunen selv er deltaker	783 116
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>182 832 596</b>

**Note 13 Overføringer og tilskudd andre**

	R- 2020
Momskompensasjon	5 329 366
Tap på krav	4 057 476
Leietap	14 469 082
Overføring til Stavanger kommune	6 700 000
<b>Sum overføringer og tilskudd til andre</b>	<b>30 555 924</b>

**Note 14 Rente inntekter**

	R- 2020
Kreditrenter bankinnskudd	82 331
Andre renteinntekter	-245 064
<b>Sum rente inntekter</b>	<b>-162 733</b>

**Note 15 Rente utgifter**

	R- 2020
Konseminterne renteutgifter	18 278 423 *
Andre renteutgifter	714
Rente utgifter	18 279 137
Avdrag på konseminternt lån	21 834 850
<b>Sum avdrag og renter</b>	<b>40 113 987</b>

\* Renteutgifter på kr 17,3 er knyttet til mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF  
Resterende konseminterne renteutgifter er knyttet til låneopptak i 2016, 2017, 2018 og 2019

Note 6 spesifiserer ytterligere informasjon om de konseminterne lånene.

**Note 16 Investering i anleggsmidler**

	R- 2020
Avgifter, gebyrer	-1 681
Oppgradering	17 120
Påkostning/nybygg bygninger	20 377 380
Konsulentonorar	1 550 666
Interkjøp av tjenester	1 097 731
Kjøp av bygg og anlegg	23 962 159
Kjøp av borettslagsleiligheter	5 915 473
Momskompensasjon	6 370 825
<b>Sum investering i anleggsmidler</b>	<b>59 289 672</b>

Det er overført tre anlegg fra Stavanger kommunen i 2020 som til sammen utgjør kr 387.675,-. Det gjelder hovedsakelig overføring av tre biler (kr 333.282,-) og kunst (kr 48.750,-). Disse er balanseført i Stavanger Boligbygg  
 Det er utgiftsført kr 138.465,- i investering som relaterer seg til Husabøryggen. Utgiften er dekket med ubundet investeringsfond

**Note 17 Kortsiktige fordringer**

	<b>R-2020</b>
Kundefordringer Stavanger Kommune	8 541 209
Kundefordringer foretak	-656 186
Eksterne kundefordringer	30 203 403
Avsetning tap på utestående fordringer	-3 500 000
Sum kundefordringer	<u>34 588 426</u>
Interrim bostøtte	125 000
NAV fordringer	41 711
Til gode mvakomp 6. Termin	1 551 924
Anordning inntekter	7 230 974
Anordning låneopptak	37 300 000
Premieavvik	-604 164
Andre fordringer	-67 362
Sum andre fordringer	<u>45 578 083</u>

**Note 18 Kortsiktig gjeld**

	<b>R-2020</b>
Avsatte feriepenger	-1 310 620
Skyldig arbeidsgiveravgift	-288 745
Arbeidsgiveravgift avsatte feriepenger	-184 797
Skyldig skattetrekk	-528 605
Sum anordninger	-5 694 481
Annen kortsiktig gjeld	<u>-8 007 249</u>
Eksterne leverandører	-4 410 751
Kommunal foretak	-11 933 698
Stavanger kommune	-7 237 233
Leverandør gjeld	<u>-23 581 682</u>

**Note 19 Bunde driftsfond**

	<b>R-2020</b>
IB	0
Ubrukte øremerkede midler 2020	19 748 316
UB	<u>19 748 316</u>

**Note 20 Åpningsbalanse**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Faste eiendommer og anlegg	1 036 945 245	1 036 557 570	1 000 088 327	660 348 622
Aksjer og andeler				310 749 648
Pensjonsmidler	9 076 054	9 076 054	9 076 054	9 076 054
Egenkapitalinnskudd KLP	206 000	206 000	206 000	206 000
Sun eiendeler	<u>1 046 227 299</u>	<u>1 045 839 624</u>	<u>1 009 370 381</u>	<u>980 380 324</u>
Kapitalkonto	334 188 188	333 800 513	297 331 270	268 688 711
Pensjonsforpliktelse	11 691 613	11 691 613	11 691 613	11 691 613
Andre lån	700 000 000	700 000 000	700 000 000	700 000 000
Sum egenkapital og gjeld	<u>1 045 879 801</u>	<u>1 045 492 126</u>	<u>1 009 022 883</u>	<u>980 380 324</u>

\* Endringer i åpningsbalansen:

Korrigert åpningsbalanse 2020, det er overført anlegg fra Stavanger Kommune til Stavanger Boligbygg på kr 387.675,- jf note 16