

Årsoppgjør 2019
for
Stavanger bolig KF

Org.nr.: 917 334 250

Stavanger bolig KF

Driftsregnskap 2019

	Noter	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Driftsinntekter:				
Andre salgs- og leieinntekter	22	234 375 118	235 800 000	235 434 950
Overføringer med krav til motytelse	1	13 642 115	11 600 000	12 995 672
Overføringer uten krav til motytelse	2	9 079 162	9 000 000	19 225
Sum driftsinntekter		<u>257 096 395</u>	<u>256 400 000</u>	<u>248 449 847</u>
Driftsutgifter:				
Lønnsutgifter	3	11 061 724	10 234 000	9 918 224
Sosiale utgifter	3	3 278 442	2 866 000	2 838 468
Kjøp av varer og tjenester som inngår i tjen.prod.	4	103 630 639	94 582 000	86 435 632
Kjøp av tjenester som erstatter tj. produksjon	5	83 063 745	82 218 000	87 055 696
Overføringer	6	17 531 346	15 600 000	42 776 869
Avskrivninger	7	32 000 227	31 000 000	30 927 156
Fordelte utgifter		-2 268 096		-1 931 217
Sum utgifter		<u>248 298 026</u>	<u>236 500 000</u>	<u>258 020 828</u>
Brutto driftsresultat:		<u>8 798 369</u>	<u>19 900 000</u>	<u>-9 570 981</u>
Finansposter:				
Renteinntekter og utbytte	8	1 138 127	-	1 465 395
Sum eksterne finansinntekter		<u>1 138 127</u>	<u>-</u>	<u>1 465 395</u>
Renteutgifter og låneomkostninger	9	21 252 387	22 400 000	20 340 079
Avdrag på lån	9	21 668 183	24 500 000	23 850 457
Sum eksterne finansutgifter		<u>42 920 571</u>	<u>46 900 000</u>	<u>44 190 536</u>
Resultat eksterne finanstransaksjoner:		<u>-41 782 444</u>	<u>-46 900 000</u>	<u>-42 725 142</u>
Motpost avskrivninger	7	32 000 227	31 000 000	30 927 156
Netto driftsresultat:		<u>-983 848</u>	<u>4 000 000</u>	<u>-21 368 967</u>
Interne finansieringstransaksjoner:				
Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforbruk				-
Bruk av disposisjonsfond	10	2 368 966	2 369 000	15 000 000
Bruk av bundne driftsfond	10			
Sum bruk av avsetninger		<u>2 368 966</u>	<u>2 369 000</u>	<u>15 000 000</u>
Overført til investeringsregnskapet				
Avsatt til dekning av tidligere års regnskapsmessi		1 385 118,00	6 369 000	
Avsatt til disposisjonsfond/vedlikeholdsfond	10	-		-
Avsatt til bundne fond				
Sum avsetninger		<u>1 385 118</u>	<u>6 369 000</u>	<u>-</u>
Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk		<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-6 368 967</u>

Investeringsregnskap 2019

Investeringer				
Investeringer i anleggsmidler	11	48 996 395	53 000 000	53 937 645
Kjøp av aksjer og andeler	12	42 228		45 193
Avsetninger til ubundne investeringsfond	10	-		41 850
Dekning av tidligere års udekket			3 416 000	
Årets finansieringsbehov		<u>49 038 623</u>	<u>56 416 000</u>	<u>54 024 688</u>
Finansiert slik:				
Bruk av lånemidler		5 000 000	30 200 000	27 500 000
Inntekter fra salg av anleggsmidler		19 035 000	15 000 000	16 115 000
Tilskudd til investeringer				
Overføringer med krav til motytelse		50 000		
Kompensasjon for merverdiavgift		1 103 311	2 300 000	170 545
Andre inntekter		9 673 425	5 500 000	3 401 850
Sum ekstern finansiering	23	<u>34 861 736</u>	<u>53 000 000</u>	<u>47 187 395</u>
Overført fra driftsdelen				
Bruk av avsetninger	10	3 528 649	3 416 000	3 421 424
Sum finansiering:		<u>38 390 385</u>	<u>56 416 000</u>	<u>50 608 819</u>
Udekket /udisponert		<u>-10 648 238</u>	<u>-</u>	<u>-3 415 869</u>

Stavanger bolig KF

Balanse

Eiendeler

		31.12.2019	31.12.2018
Anleggsmidler			
Faste eiendommer og anlegg	7	1 046 791 067	1 012 106 407
Aksjer og andeler	12	330 804	288 576
Pensjonsmidler	13	17 443 890	16 212 502
Sum anleggsmidler		<u>1 064 565 761</u>	<u>1 028 607 485</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer	14	25 913 518	30 768 770
Andre kortsiktige fordringer	15	12 040 481	3 524 982
Premieavvik	13	-72 353	41 131
Kasse,bankinnskudd	16	19 191 889	40 884 225
Sum omløpsmidler		<u>57 073 533</u>	<u>75 219 107</u>
Sum eiendeler		<u>1 121 639 294</u>	<u>1 103 826 592</u>

Egenkapital og gjeld

Egenkapital			
Disposisjonsfond/vedlikeholdsfond	10	371 374	2 740 341
Ubundne investeringsfond	10	25 855 676	29 384 325
Regnskapsmessig merforbruk		4 983 849	6 368 967
Udekket investeringsregnskap		14 064 107	3 415 869
Kapitalkonto	17	436 101 737	325 104 511
Sum egenkapital		<u>443 280 832</u>	<u>347 444 341</u>
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	13	21 423 899	19 794 666
Konsernintern langsiktig gjeld	18	607 040 147	683 708 330
Sum langsiktig gjeld		<u>628 464 046</u>	<u>703 502 996</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	19	33 014 499	45 137 531
Annen kortsiktig gjeld	20	16 879 918	7 741 724
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 894 416</u>	<u>52 879 255</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 121 639 294</u>	<u>1 103 826 592</u>

Stavanger 11/03-2020



Morten Malmin
Leder

Siri Borge
Nestleder



Hilde Kalsen
Medlem



Erik Thorsen Hirth
Daglig leder



ROLF NESS

ANSATTES REPRESENTANT

Ida Bøe
Medlem

Tor Bernhard Harestad
Medlem

Fon

Stavanger bolig KF

Stavanger bolig KF ble opprettet 01.07.2016

Foretakets formål er å eie, samt å forestå fovaltning, 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 2019

- 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 regnskapskikk, 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.

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1	Overføringer med krav til motytelse	Regnskap 2019	Regnskap 2018
	Overføringer fra Stavanger Kommune	8 607 224 *	7 711 541
	Salg til kommunale foretak	863 597	796 345
	Momskompensasjon	3 913 793	4 095 834
	Refusjon fra andre private	133 408	378 747
	Refusjoner sykepenger og fødselspenger	124 093	13 205
		<u>13 642 115</u>	<u>12 995 672</u>

* I overføring fra Stavanger kommune inngår husleieinntekter fra kommunale virksomheter på kr 7,9 mill. , samt kr 0,7 mill. salg av tjenester intern i kommunen.

Note 2	Overføringer uten krav til motytelse	Regnskap 2019	Regnskap 2018
	Overføring fra Stavanger kommune*	<u>9 079 162</u>	<u>19 225</u>
		<u>9 079 162</u>	<u>19 225</u>

* Overføring fra Stavanger kommune på kr 9 mill., hvorav kr 4 mill. gjelder dekning av fjorårets merforbruk i henhold til vedtak i bystyret i sak 58/19, og kr 5 mill. gjelder styrkning av vedlikehold i henhold til sak 102/19 i bystyret

Note 3	Lønn	Regnskap 2019	Regnskap 2018
	Det er registrert følgende lønnskostnader de to siste årene inklusiv sosiale utgifter:		
	Lønn og honorar	<u>11 061 724</u>	<u>9 918 224</u>
	Sosiale utgifter:		
	Pensjonskostnader	1 511 496	1 261 036
	Forsikringer		
	Arbeidsgiveravgift	1 766 946	1 577 432
	Sum	<u>3 278 442</u>	<u>2 838 468</u>
	Sum total	<u>14 340 165</u>	<u>12 756 693</u>

Antall årsverk: 16

Det er i år utbetalt kr 1.105.514 til daglig leder. Avsetning til pensjonspremie utgjør kr 107.273. Utbetaling av styrehonorar for 2019 utgjør kr 260.617,- derav styrehonorar til leder Hilde Karlsen kr 64.262,-.

Det er for 2019 utgiftsført kr 107.844,- i revisjonshonorar. Selskapet har ikke lån- og sikkerhetsstillelser. I 2019 er det viderefakturert om lag kr 3,2 mill. av lønnskostnader som er knyttet til egne investeringsprosjekter, bistand til Stavanger kommune og Stavanger utvikling KF.

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

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kontorkostnader	393 640	279 247
Annonser/reklame/representasjon	3 469	22 848
Kurs/reiser	38 463	37 778
Transportutgifter	146 077	168 680
Energi	9 803 550	10 075 377
Husleie, fellesutgifter og forsikring	69 849 000	68 595 812
Leie/kjøp av driftsmidler	148 403	133 750
Vedlikehold/materialkjøp	23 131 195	6 998 202
Eksternt renhold	116 842	114 743
Konsulenttjenester	0	9 195
	<u>103 630 639</u>	<u>86 435 632</u>

Note 5 Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tjenesteproduksjon

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kjøp fra kommunen og kommunale foretak	81 496 705	85 613 809
Kjøp fra IKS der kommunen selv er deltaker	641 840	541 887
Regnskapshonorar Stavanger kommune	925 200	900 000
	<u>83 063 745</u>	<u>87 055 696</u>

Note 6 Overføringer

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Momskompensasjon	3 913 793	4 095 834
Tap på krav	1 838 831	8 351 524
Leietap	10 378 722	9 929 511
Overføring til Stavanger kommune	1 400 000 *	20 400 000
	<u>17 531 346</u>	<u>42 776 869</u>

* I tillegg til overført utbytte på kr 1,4 mill. over driftsregnskap, er det overført kr 15 mill. i utbytte over investeringsregnskap, jf. Note 11

Note 7 Spesifikasjon av varige driftsmidler og avskrivninger

	X Tomter - 0 år	w Kunst - 0 år	D Maskiner, verktøy	F1 Boliger - 40år	G3 Institusjoner - 50år	Totalt
Akk. anskaffelseskost pr 01.01.19	38 151 615	1 474 529	14 656 972	1 012 079 960	337 575 527	1 403 938 603
Akk/reverserte nedskrivninger				-1 935		-1 935
Akk. Ordinære avskr. pr 01.01.19			-4 849 608	-341 063 377	-45 917 272	-391 830 257
Bokført verdi 01.01.19	38 151 615	1 474 529	9 807 364	671 014 648	291 658 255	1 012 106 407
* Tilgang i året	7 085 596	210 081		62 576 488		69 872 165
* Avgang i året				-594 322		-594 322
Årets ordinære avskrivninger			-1 420 091	-23 907 741	-6 672 395	-32 000 227
* Overføring av anlegg til kommunen				-2 592 956		-2 592 956
Årets reverserte nedskrivninger						-
Bokført verdi 31.12.19	45 237 211	1 684 610	8 387 273	706 496 117	284 985 860	1 046 791 067

Tilgang på 69,8 gjelder:

Kjøp av bolig og botettsleiligheter (kr 19,2 mill), andre investeringer (kr 14,1 mill), samt korrigering av åpningsbalanse mellom kommunen og foretaket (kr 36,5 mill), jf note 24.

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kreditrenter bankinnskudd	869 623	1 228 678
Andre renteinntekter	268 504	236 717
	<u>1 138 127</u>	<u>1 465 395</u>

Note 9 Finansutgifter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Debetrenter	3	1
Konserninterne renteutgifter	21 252 192 *	20 340 079
Andre renteutgifter	192	456
Avdrag på konserninternt lån	21 668 183	23 850 001
	<u>42 920 571</u>	<u>44 190 536</u>

* Renteutgifter på kr 19,5 er knyttet til mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg KF
Resterende konserninterne renteutgifter er knyttet til låneopptak i 2016, 2017, 2018 og 2019

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 lillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2019 var 3,68 %.
Lånet ble nedskrevet med 60 mill, ref sak BYS 116-18

Det er foretatt et låneopptak i 2019 på 5 mill, med nedbetalingstid 30 år

De øvrige lån nedbetales over 30 år. Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2019 var 2,56 %.

Note 19 spesifiserer ytterligere informasjon om de konserninterne lånene.

Note 10 Alle fond	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Avsetninger til fond	0	41 850
Bruk av avsetninger	5 897 615	18 421 424
Til avsetning senere år		
Netto avsetninger (+) / bruk (-)	<u>-5 897 615</u>	<u>-18 379 574</u>

Disposisjonsfond/vedlikeholdsfond	Regnskap 2019	Regnskap 2018
I.B 01.01	2 740 341	17 740 341
Avsetning til disposisjonsfond		
Bruk av disposisjonsfond	<u>2 368 966</u>	<u>15 000 000</u>
U.B 31.12	<u>371 374</u>	<u>2 740 341</u>

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

Ubundne investeringsfond	Regnskap 2019	Regnskap 2018
I.B 01.01	29 384 325	32 763 899
Avsetning til ubundne investeringsfond	0	41 850
Bruk av ubundne investeringsfond	<u>3 528 649</u>	<u>3 421 424</u>
U.B 31.12	<u>25 855 676 *1)</u>	<u>29 384 325</u>

*1) Spesifisert avsetning til ubundne investeringsfond:

Ubundne investeringsmidler	23 377 083	26 792 952
Ubundne investeringsmidler Husabøryggen	<u>2 478 594</u>	<u>2 591 373</u>
Sum	<u>25 855 676</u>	<u>29 384 325</u>

Note 11 Investering i anleggsmidler	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Omkostninger meglar	92 855	376 793
Konsulentonorar	1 693 840 *1)	646 670
Internkjøp av tjenester	629 341	714 502
Grunnervær	0	0
Kjøp av bygg og anlegg	19 279 100 *2)	26 357 630
Kjøp fra foretak/kommune	31 427	-4 012 618
Momskompensasjon	1 103 311	170 545
Bank gebyrer, etc	752	16 196
Påkostning/nybygg bygninger	10 974 533 *3)	29 646 771
Renteutgifter	191 236	21 156
Overføring til kommunen	<u>15 000 000 *4)</u>	
	<u>48 996 395</u>	<u>53 937 645</u>

1*) Konsulentutgifter på kr 1,7 mill. er relatert til prosjekt Stokkaveien, Gunnar Warebergs gate, samt meglarhonorarer ifrn salg av boliger

*2) Utgifter til kjøp av 7 stk rekkehus og leiligheter i borrettslag

*3) 10,9 mill gjelder utgifter knyttet til prosjekt Stokkaveien, Vidarsgate 16 og Vassåsveien 16

*4) Overført utbytte til Stavanger kommune

Note 12 Aksjer og andeler	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Egenkapitalinnskudd KLP		
I.B	288 576	243 383
Egenkapitalinnskudd KLP 2018	<u>42 228</u>	<u>45 193</u>
U.B	<u>330 804</u>	<u>288 576</u>
Aksjer og andeler		
Regnskap 2019		Regnskap 2018
I.B	0	310 749 648 *
Borettslagsleiligheter aktivert i anleggsmodul	<u>0 *</u>	<u>-310 749 648</u>
U.B	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum aksjer og andeler	<u>330 804</u>	<u>288 576</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 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 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.

Økonomiske forutsetninger	2019
Diskonteringsrente	4,00 %
Forventet lønnsvekst	2,97 %
Forventet G regulering	2,97 %
Forventet pensjonsregulering	2,20 %
Forventet avkastning	4,50 %

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Årets netto pensjonskostnad spesifisert		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 546 165	1 287 250
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	805 356	744 308
Brutto pensjonskostnad	2 351 521	2 031 558
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-718 262	-668 386
Netto pensjonskostnader	1 633 259	1 363 172
Adm.kostnader	70 171	73 356
Sum amortisert premieavvik	9 048	6 330
Netto pensjonskostnader (inkl adm.kostn.)	1 712 478	1 442 858

Pensjonsmidler, pensjonsforpliktelser og beregnet akkumulert premieavvik

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Pensjonsmidler pr. 31.12.2019	17 443 890	16 212 502
Brutto pensjonsforpliktelse 31.12.2019	20 932 066	19 351 997
Netto pensjonsforpliktelser	3 488 176	3 139 495
Arbeidsgiveravgift av netto forpliktelse	491 833	442 669
Pensjonsforpliktelse inkl. arbeidsgiveravgift	21 423 899	19 794 666
Akkumulert premieavvik pr.1.1	36 048	23 355
Årets premieavvik	-90 410	19 024
Sum amortisert premieavvik	9 048	6 331
Akkumulert premieavvik pr. 31.12	-63 410	36 048
Arb.giv.avg. av akkumulert premieavvik	-8 941	5 083
Premieavvik inkl.arb.giv.avg pr. 31.12	-72 351	41 131

Det er gjort endring i regnskapsforskriften § 13 om regnskapsføring av pensjon i kommuner og fylkeskommuner. Estimataavvik 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. 147.237,-

Note 14 Kundefordringer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Kundefordringer Stavanger Kommune	4 441 581	9 974 783
Kundefordringer foretak	-185 247	792 978
Kundefordringer IKS		
Eksterne kundefordringer	28 691 711	27 035 536
Avsetning tap på utestående fordringer	-7 034 527 *	-7 034 527
	25 913 518	30 768 770
Herav nærstående parter	4 256 334	10 767 761

*Av avsatt tap på utestående fordringer på kr 7 mill. er kr 5,7 mill. knyttet til ubetalt leie fra Helse og velferd og kr 1,3 mill. er knyttet til eksterne kundefordringer. Kundefordringer eldre enn 1 år utgjør om lag kr 3,2 mill. og avsetning på kr 7 mill. anses som tilstrekkelig.

Note 15 Andre kortsiktige fordringer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Interrim bostøtte	-56 528	1 183 159
Refusjon sykepenges/svangersk.	57 007	1 538
Til gode mvakomp 6. Termin	1 522 745	851 558
Konto ved bruk av fri dim	-2 300	
Avsetning tap på utestående fordringer	-150 000	-150 000
Anordning inntekter	10 669 615	1 638 727
Øreavrunding	-58	
	12 040 481	3 524 982

Note 16 Kasse, bank

Av foretakets bankinnskudd er kr.538.524,- avsatt på en egen konto for skattetrekk, av dette beløpet utgjør kr.538.524,- skyldig skattetrekk pr. 31.12.2019.

Note 17 Kapitalkonto	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Debet		
IB	687 001 918	684 561 402
Nåverdi årets pensj.opptjening	1 546 165	1 287 250
Påløpt rentekostnad av pensjonsforpliktelse	805 356	744 308
Utbetalte pensjoner	14 355	0
Amortisert estimatavvik	1 015 368	952 216
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	491 833	442 669
Bruk av lån	5 000 000	27 500 000
Regnskapsmessig avskr.	32 000 227	30 927 156
Anleggsmidler nedskrevet / solgt	3 187 278	8 420 802
Amortisert estimatavvik		
UB	436 101 737	325 104 511
Sum debet	1 167 164 237	395 378 912
Kredit		
IB	1 012 106 429	278 053 600
Utbetalte pensjoner	14 355	0
Tilbakef. Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforp.		586 547
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	718 262	668 386
Premieinnbetaling ekskl. adm. kostnader	1 542 849	1 382 196
Amortisert estimatavvik	757 097	1 953 604
Egenkapitalinnskudd	42 228	45 193
Endring i arb.giv.avg.av netto forpliktelser	442 669	
Tilgang	69 872 165	88 839 385
Avdrag lån	21 668 183	23 850 001
Nedskrivning lån	60 000 000	
Styrking egenkapital		
UB		
Sum kredit	1 167 164 237	395 378 912

Note 18 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr. 31.12.2019 gjeld til Stavanger kommune på kr 607 040 147,-
Lånenene har 30 års nedbetalingstid, utenom låneopptak knyttet til etablererboliger som innfris innen 31.12.2021.
Rentesats for etablererboliglån var 2,71% i 2019

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
IB 01.01.2019	-683 708 330	-680 058 331
Opptak nye lån	-5 000 000	-27 500 000
Nedskrivning	60 000 000	
Avdrag	21 668 183	23 850 001
U.B 31.12.2019	-607 040 147	-683 708 330

Langsiktig mellomværende mellom Stavanger Kommune og Stavanger boligbygg:

Lånet nedbetales over 30 år og renteberegnes etter 3 måneders NIBOR tillagt to prosentpoeng. Rentesats i 2019 var 3,68%.
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 560,5 mill. ved utgangen av året.

Lån til etablererboliger

Ved utgangen av året var lånesaldo på kr 27,5 mill. Lånet er avdragsfritt og skal innfris innen utgangen av 2021. Rentesats var 2,71 %.

Øvrige låneopptak:

Lånene renteberegnes med en gjennomsnittlig rente i bykassen knyttet til investeringsgjeld. Rentesats i 2019 er 2,56 %.
Lånesaldo per 31.12 var kr 19 mill.

Note 19 Leverandørgjeld	Regnskap 2019	Regnskap 2018	
Leverandørgjeld Stavanger kommune	15 978 283	22 849 506	
Leverandørgjeld foretak	10 573 993	17 711 978	
Leverandørgjeld IKS	317	22 619	
Ekstern leverandørgjeld	6 461 905	4 553 428	
Sum	33 014 499	45 137 531	
Herav nærstående parter	26 552 277	40 561 484	
Note 20 Annen kortsiktig gjeld	Regnskap 2019	Regnskap 2018	
Avsatte feriepenger	1 205 035	1 062 604	
Skyldig arbeidsgiveravgift	351 804	314 073	
Arbeidsgiveravgift avsatte feriepenger	169 910	149 827	
Skyldig skattetrekk	538 524	439 328	
Sum anordninger	14 614 645	5 775 892	
	16 879 918	7 741 724	
Spesifikasjon anordning utgifter:			
Anordning utgifter Stavanger kommune	468 794	3 984 874	
Anordning foretak	2 615 434	78 386	
Anordning renter lån Stavanger kommune	719 598	76 306	
Anordning utgifter eksterne leverandører	10 810 819	1 636 326	
Anordning lønn			
	14 614 645	5 775 892	
Note 21 Endring i arbeidskapital	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Endring
Balanseregnskapet:			
Omløpsmidler	57 073 533	75 219 107	-18 145 574
Kortsiktig gjeld	49 894 416	52 879 255	-2 984 839
Arbeidskapital	7 179 117	22 339 852	-15 160 735
Drifts- og investeringsregnskapet:			
Inntekter driftsregnskap	257 096 395	248 449 847	
Inntekter investeringsregnskap	29 861 736	19 687 395	
Bruk av lån	5 000 000	27 500 000	
Renteinntekter	1 138 127	1 465 395	
Sum anskaffelse av midler	293 096 257	297 102 637	293 096 257
Anvendelse av midler			
Utgifter driftsregnskap	248 298 026	258 020 828	
Utgifter investeringsregnskap	48 847 387	53 961 682	
Avskrivninger	-32 000 227	-30 927 156	
Renteutgifter	21 443 623	20 361 691	
Avdrag på lån	21 668 183	23 850 001	
Sum anvendelse av midler	308 256 992	325 267 046	308 256 992
Anskaffelse - anvendelse midler	-15 160 735	-28 164 409	-15 160 735
Endring i ubrukte lånemidler			
Sum anskaffelse - anvendelse midler			-15 160 735

Note 22 Andre salgs- og leieinntekter	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Husleieinntekter	230 231 178	225 048 906
Annet salg av varer og tjenester	4 143 940	10 386 044
Sum andre salgs- og leieinntekter	<u>234 375 118</u>	<u>235 434 950</u>

De samlede husleieinntekter utgjør om lag kr 242,1 mill. og fordeler seg på husleieinntekter fra eksterne (kr 234,2 mill.) og husleieinntekter fra kommunale virksomheter (kr 7,9 mill.), jf. note 1.
Av dette er kr 10,4 mill. knyttet til leietap som har tilsvarende motpost på utgiftssiden. Korrigert for leietapet utgjør netto leieinntekter kr 231,7 mill. Med leietap menes den leieinntekten en går glipp av i det tidsrommet en bolig av ulike årsaker står tom.

Note 23 Investeringsinntekter	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Bruk lån	5 000 000	27 500 000
Salg av bygninger *1)	19 035 000	16 115 000
Kompensasjon/refusjon	1 103 311	170 545
Tilskudd fra Husbank *2)	9 652 500	3 360 000
Refusjon fra andre (private)	50 000	0
Justeringsavtale Husabøryggen	20 925	41 850
Sum investeringsinntekter	<u>34 861 736</u>	<u>47 187 395</u>

*1) Investeringsinntekter på kr 19 mill. er relatert til salg av eiendommer.

*2) Kr 4,1 mill. av investeringstilskudd fra Husbanken er relatert til boliger som er kjøpt i år, jf. note 11- og resterende tilskudd er relatert til fjorårets kjøp av boliger i Husabøryggen borettslag.

Note 24 Åpningsbalanse	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Faste eiendommer og anlegg	* 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
Egenkapitalinnskudd KLP	206 000	206 000	206 000
Sum eiendeler	<u>1 045 839 624</u>	<u>1 009 370 381</u>	<u>980 380 324</u>
Kapitalkonto	* 333 800 513	297 331 270	268 688 711
Pensjonsforpliktelse	11 691 613	11 691 613	11 691 613
Andre lån	700 000 000	700 000 000	700 000 000
Sum egenkapital og gjeld	<u>1 045 492 126</u>	<u>1 009 022 883</u>	<u>980 380 324</u>

* Endringer i åpningsbalansen:

Korrigert åpningsbalanse 2019, det er overført anlegg fra Stavanger Kommune til Stavanger Boligbygg på 36,5mill
Det gjelder tomt Kari Trøstakkvei og boliger Oddahagen. Disse er aktivert i anlegg.