Ringerike boligstiftelse **ÅRSMELDING**

Org.nr. 929 982 894

Årsmelding 2025

Vedtatt i styremøte 23.3.2026, sak 26-21

Innledning

Ringerike boligstiftelse er en alminnelig stiftelse, opprettet av Ringerike kommune og Ringerike boligbyggelag i 1970. Stiftelsens hovedformål er å skaffe boliger til tidsbegrenset utleie uten økonomisk formål, og opererer ikke som forretningsdrivende boligstiftelse på det ordinære boligmarkedet.

Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføring av trygdeboliger, samt boliger og institusjoner til bruk for pleie- omsorg, helse og sosialtjenesten og leie ut leiligheter etc. i slike bygg i Ringerike kommune. Boligene skal bare leies av personer som er utpekt av Ringerike kommune.

Ringerike boligstiftelse arbeider etter prinsippet om verdibevarende vedlikehold med en nøktern og tidsmessig standard. Stiftelsen har ikke resultatmaksimering som mål, men budsjett og regnskap skal ha positiv endring i likviditet over perioder på 3-5 år.

Styresammensetning

Styret har i 2025 bestått av følgende personer:

	Styremedlem:	**Personlig varamedlem:**	**Periode**
Styrets leder:	Nils Helle	Jan Frantzen	1.1.2025-31.12.2028
Nestleder:	Tore Isaksen	Mons-Ivar Mjelde	1.1.2025-31.12.2028
	May Britt Sundal	Ståle Skjønhaug	1.1.2025-31.12.2028
	Ole Johan Andersen	Erna Skaugrud	1.1.2022-31.12.2025
	Kjersti Land Nyhus	Iren Rannekleiv	1.1.2022-31.12.2025

Det ble gjennomført åtte styremøter i løpet av 2025 med til sammen 101 saker. Det er gjennomført seks samarbeidsmøter med Ringerike kommune i løpet av året.

Forvaltning

Boligstiftelsens administrasjon ved daglig leder og driftssjef har i 2025 fortsatt arbeidet med tiltak vedtatt i Finansiell strategi og Plan for eiendomsforvaltning fra desember 2022.

Miljøfyrtårn-diplom ble overrekt boligstiftelsen av Ringerike kommune på styremøte i april.

Vedtekter for stiftelsen ble i mai 2025 endret i henhold til vedtaket fra Stiftelsesklagenemnda oktober 2024 og registrert i Stiftelsesregisteret.

Drift og vedlikehold av eiendomsmassen

Boligstiftelsen drifter eiendomsmassen med fire egne driftsteknikere, som har ulike spesialfelt. Fra mars 2025 driftes også Austjord av egne ansatte.

Famac FDV-system bidrar til god oversikt, god kommunikasjon, god internkontroll og rask feilretting, og sparer boligstiftelsen for minst ett årsverk. I 2025 ble 1748 store og små avvik meldt inn og håndtert i systemet, mot 1394 og 1310 årene før.

Digitalisering av eiendomsdrift er prioritert. Teknikerne bruker droner til inspeksjoner, og det er installert sensorer som registrerer unormalt vannforbruk og unormale vibrasjoner på

ventilasjonsanlegg. Robotgressklippere er etablert på de fleste eiendommer, inkludert Austjord fra 2025. Automatisk overvåking av enkelte sprinkleranlegg er en stor forbedring i 2025.

Under *Planlagt vedlikehold* ble brannteknisk tilstandsanalyse gjennomført på Austjord, som forberedelse til oppussing i 2026. LED-lys byttet på Hov gård, Nes sykehjem og i Valhallveien. Hovedtavle EL skiftet på Strømsoddveien 35, og ny adkomst til tak etablert på Krokenveien 19.

Utbedring av vann, avløp og ventilasjon i Krokenveien 19 startet med pilotprosjekt i 2024. I 2025 ble det gjennomført prosjektering som samspillsentreprise. Kontrakt ble inngått i desember for oppstart i januar 2026. Planlegging av oppussing av Austjord har også vært prioritert i 2025.

Tre leiligheter brant i seksmannsboligen Ramsrud 16-26 i 2025. I september var det en tragisk brann på et pasientrom på Austjord, der en person dessverre omkom. Evalueringen viste at bygg, rutiner og samhandling mellom de involverte fungerte og begrenset konsekvensene av brannen.

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et merforbruk på kroner 4 829 087, etter overskridelser på vedlikehold av bygg. Likviditeten ble redusert med kroner 1 352 954 gjennom året. Sum egenkapital pr 31.12.2025 var kroner 96 634 909.

Konsumprisindeksen økte med 3,3 % og byggekostnadsindeks med 4,3 % fra desember 2024 til desember 2025. Husleieøkning fra 2024 til 2025 var 3,48 %, basert på prisveksten pr mai 2024.

Boligstiftelsen gjennomførte konkurranse på finansielle betingelser høsten 2025, og oppnådde vesentlig bedre betingelser enn tidligere. Netto finans 2025endte på kroner 10,1 millioner, kr 100 000 lavere enn 2024. Styret valgte å sikre 60 % av gjeld med rentebytteavtale og har inngått ny treårsavtale om avdragsfrihet 2025-28.

Boligstiftelsen betalte kr 613 000 i avdrag til Husbanken og kr 2,8 mill til Sparebank1 Ringerike Hadeland i 2025.

Nøkkeltall fra Finansiell strategi

Budsjett og regnskap skal ha positiv endring i likviditet over perioder på 3-5 år. Etter gjennomført 2025, er nøkkeltallene positive for tre års likviditet, men viser røde tall for de tre andre måltallene:

	Sum 3 år	Sum 5 år	2025	2024	2023	2022	2021
Årsresultat	-2 256 927	-15 321 825	*-4 829 087*	*671 835*	1 900 325	-5 311 435	-7 753 463
Kontantstrøm	3 089 900	-11 696 663	*-1 352 954*	*-6 328 655*	10 771 509	-9 839 563	-4 947 000

Kort forklaring til tallene: Det var i 2021 og 2022 budsjettert med store underskudd for å ta igjen vedlikeholdsetterslep. Høsten 2023 tok stiftelsen opp lån, samtidig som leverandørgjelden var stor ved nyttår. Derfor gjennomførte man ikke planlagt låneopptak i 2024. I 2025 er likviditeten negativ fordi det er betalt avdrag på lån, mens man ventet på fornyet avdragsfrihet.

Boligstiftelsen skal ha minimum kr 20 mill i tilgjengelig likviditetsreserve, hvorav minst én måneds husleie i bank og resten på tilgjengelig lånereserve. Ved utgangen av 2025 var summen kroner 1,6 millioner dårligere enn måltall:

MÅLTALL LIKVIDITET	Mål 2025	31.12.2025	Diff.
Lånereserve	15 000 000	12 159 694	-2 840 306
Bankkonto	5 500 000	6 723 134	1 223 134
Sum	**20 500 000**	**18 882 828**	**-1 617 172**

Selv om årsregnskapet for 2025 viser røde tall, vurderer styret likviditet, årsresultat og egenkapital som tilfredsstillende, med en solid underliggende drift.

Kjøp og salg av boliger

Boligstiftelsen har kjøpte Gullovveien 17 på Sokna som utviklingseiendom mai 2025.

Ingen salg av eiendom i 2025.

Beholdning pr 31.12.2025

Ringerike boligstiftelse eide ved utgangen av året 580 leiligheter og 84 rom i sykehjem og institusjoner, til sammen 664 boenheter fordelt på 88 bygg, 48 steder og til sammen 62 000 m2.

Organisasjon

Boligstiftelsen hadde ved utgangen av 2025 seks ansatte: Fire driftsteknikere, driftssjef og daglig leder.

Sykefraværet var 10,7 % i 2025, ned fra 11,7 % i 2024. Av dette var 46,4 % gradert fravær. Sykefraværet er kun langtidsfravær.

Medarbeiderundersøkelse gjennomført høsten 2025 viste høy score på medarbeidertilfredshet.

Fortsatt drift

Basert på stiftelsens soliditet og utleiesituasjon vurderer styret at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er utarbeidet på denne basis.

Hønefoss 23.3.2026

Nils Helle Styreleder	Tore Isaksen Nestleder	Kjersti Land Nyhus Styremedlem
May Britt Sundal Styremedlem	Iren Rannekleiv Styremedlem	Audun Mjøs Daglig leder