



Årsrapport 2025

BATE

Bate-året 2025

JANUAR

NRK publiserer reportasje om de unge Bate-medlemmene Liv Sofie og Herman som har skaffet seg bolig på forkjøpsrett. Reportasjen blir toppsak på nrk.no, og fører til et stort hopp i nye Bate-medlemmer i dagene etter.

I januar deler vi ferske tall for forkjøpsretten – og den største medlemsfordelen vår har virkelig vind i seilene. I 2024 ble 396 boliger kjøpt på forkjøpsrett, en økning på 23 prosent fra året før.

Sammen med Lyse og DNB arrangerer vi seminar for utbyggere i Rogaland.

MARS

Stavangers største borettslag, Soltun, går i gang med en omfattende rehabilitering av 12 blokker. Bate er prosjektleder.

I samarbeid med Stavanger Oilers arrangerer vi for femte år på rad Batekampen i DNB Arena. Vi deler ut over 600 billetter til unge hockeyspillere, og selger billetter til gunstig pris til medlemmer.

MAI



Administrerende direktør Merete Eik kan melde om hele 1124 nye medlemmer i første kvartal – en økning på 68 prosent sammenlignet med samme periode året før. En sterk indikasjon på at flere ser verdien av medlemskapet i perioder med presset boligmarked.

På Bates generalforsamling legger vi frem solide resultater og ambisiøse planer. Nytt av året er en gruppeoppgave om hvordan hverdagen kan bli bedre for både styrer og beboere. 77 stemmeberettigede deltakere møter.



FEBRUAR

Vi blir medeier i proptech-selskapet Heime. Dette er et viktig steg på veien mot å smelte sammen våre digitale tjenester og sørge for at kunder, beboere og medlemmer får smartere, mer fremtidsrettede og brukervennlige kundeflater.

Salgstart på ærverdige Køhlerlåven i Hillevåg. Låven skal bygges om til 16 boliger, samtidig som opprinnelig utrykk og fasade skal bevares så langt det lar seg gjøre. 11 av 16 boliger blir tatt på forkjøpsrett av Bate-medlemmer, og byggestart vedtas.

Det lanseres en gloheit nyhet – medlemmer får nå rabatt på de flytende badstuene til Book Sauna.

APRIL

Samarbeidsprosjektet vårt Vabua Park i Kristiansand slår an i markedet. Med 34 av 60 solgte leiligheter setter vi spaden i jorda for første byggetrinn. Byggestarten omtales av Fædrelandsvennen.

Hele 39 medlemmer melder forkjøpsrett på en bolig på Sandal. Dette er ny rekord, og blir også omtalt i RA Stavanger.

Sammen med vår samarbeidspartner Adius Advokater inviterer vi medlemmer til gratis kurs i fremtidsfullmakt og testament i våre lokaler på Mariero. Kurset ble også holdt i februar og ble raskt fulltegnet, derfor satte vi opp en ny runde for medlemmer som sto på venteliste.



JUNI

Vi gjør et strategisk veivalg: Nye boligprosjekter skal alltid bygges med fellesareal og deleløsninger i fokus – for å møte eldrebølgen og skape mer sosiale nabolag.

Vi lager en hyggelig avslapningssone for festivaldeltakerne på Mablisfestivalen. Medlemmer får også rabatterte billetter gjennom samarbeidet.

På en strålende sommerdag møter over 70 styremedlemmer opp på kurs i styrerollen.

AUGUST

For femte år på rad inviterer vi til vår populære familiedag i Kongeparken. Over 2 000 medlemmer kjøper billetter til gunstig Bate-pris.

Under Arendalsuka holder administrerende direktør Merete Eik innlegg om «Fremtidens boliger», og deler våre tanker om betydningen av sosiale møteplasser og deling for gode nabolag.

OKTOBER

Sammen med Rogaland Sparebank inviterer vi medlemmer til kurs om hvordan man kan unngå svindel med nye KI-metoder.

Vi tilbyr forkjøpsrett på boligprosjektet Østraadt Havn i Sandnes, som bygges av Kote og Base bolig. Hele 72 medlemmer melder forkjøpsrett.

DESEMBER

Parkeringskjelleren vår forvandles til en innbydende garasjekino. Vi inviterer barneskoler og medlemmer til visning av juleklassikeren Hjemme Alene. Over 800 store og små får en kinopplevelse utenom det vanlige.

Kino blir det også på mer tradisjonelt vis. Vi fyller Bate-salen i Odeon Kino Sandnes med medlemmer til visning av Avatar.

Vi avslutter året med å runde 69 000 medlemmer, etter en solid og jevn vekst gjennom hele året.



JULI

Endelig! Vi lanserer en nyhet som gjør at beboere til enhver tid kan se hvor stor fellesgjelden deres er på Bates Min side.

SEPTEMBER

159 boligselskap søker om støtte til sosiale og bærekraftige tiltak gjennom bærekraftsfondet vårt, *Bates grønne kroner*. 200 000 kr fordeles på 14 prosjekter som skal gjøre nabolag grønnere, triveligere og mer bærekraftige. Bocciabane, beplantning av uteområde og oppgradering av lekeplass er noe av det som får støtte.

Sammen med våre partnere Aktiv Eiendomsmegling og Rogaland Sparebank arrangerer vi boligkveld for unge og lovende medlemmer. Her deles det gode råd om boligmarkedet, lån, forkjøpsrett og førstegangskjøp.

Det gjøres forbedringer i forkjøpsrettportalen. Medlemmer kan nå se hvilke boliger de har meldt forkjøpsrett på, og hvilken plassering de har.

NOVEMBER

Den årlige kundeundersøkelsen til styrelederne våre er hyggelig lesning – aldri har tilfredsheten vært høyere.

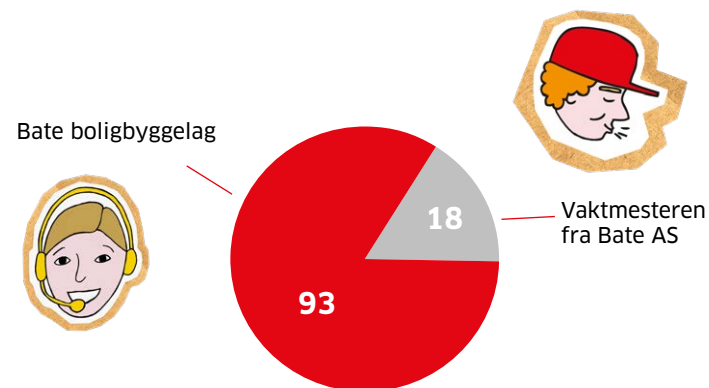
For femte året på rad blir vi Great Place to Work-sertifisert, noe som bekrefter at Bate er et flott sted å jobbe. For å bli sertifisert må det gjennomføres en grundig, årlig medarbeiderundersøkelse, der ansatte vurderer alt fra arbeidsmiljø og samarbeid til ledelse og trivsel.



Nøkkeltall 2025

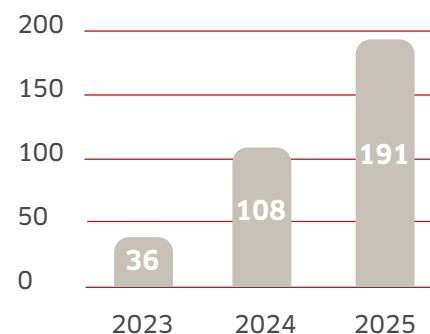
4643 nye medlemmer

Ved utgangen av 2025 hadde Bate 69 056 medlemmer. Medlemsmassen økte netto med snaut 5 % prosent fra 2024 til 2025.



Boliger under bygging

Ved utgangen av året.



111 ansatte i Bate-konsernet

Ved utgangen av 2025, fordelt på Bate boligbyggelag og Vaktmesteren fra Bate AS.

17 signerte prosjektlederoppdrag

Bate signerte prosjektlederoppdrag på både små og store rehabiliteringsprosjekter i borettslag og sameier i 2025.



432



bruktboliger ble kjøpt med forkjøpsrett

Aldri har flere boliger blitt tatt på forkjøpsrett av Bate-medlemmer. Bruken har tredoblet seg de siste seks årene.

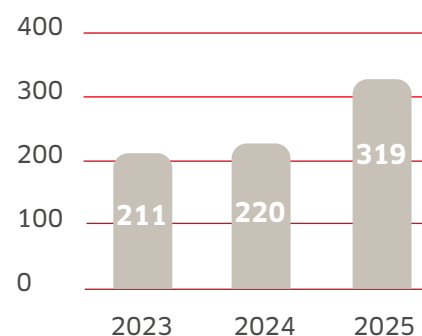


31 millioner kroner

Resultat før skatt i 2025.

Driftsinntekter

I millioner kroner.



3116



nye boliger til forvaltning

Disse fordelte seg utover 144 nye forretningførerkontrakter for borettslag, sameier og velforeninger i 2025.





Vår visjon er å skape morgendagens nabolag og fordeler for alle. Det skal oppleves verdifullt å ha en relasjon til Bate – enten du er medlem, kunde eller samarbeidspartner. Vi skal strekke oss langt, ikke bare for å tilby attraktive, fremtidsrettede hjem, men for å utvikle nabolag til det beste for de som bor der og samfunnet rundt.

Årsberetning 2025

Behovet for gode og tilgjengelige boliger har ikke blitt mindre i 2025. Høye renter og økte levekostnader gjør det fortsatt krevende for mange å komme inn på boligmarkedet. Samtidig står Rogaland sterkt, med høy aktivitet i arbeidslivet og stor etterspørsel etter boliger.

For Bate gjør dette samfunnsoppdraget vårt enda viktigere. Vi skal bidra til at flere kan eie sin egen bolig og til trygge bomiljø der mennesker trives. Gjennom nye boligprosjekter, medlemsfordeler og god forvaltning av boligselskaper arbeider vi hver dag for å skape verdi for medlemmer, beboere og kunder – og for å bygge gode hverdager i hjem og nabolag.

I 2025 har vi tydeliggjort hvordan vi vil utvikle fremtidens boligprosjekter. Fellesarealer og møteplasser skal være en naturlig del av alle nye prosjekter vi utvikler. Ved å bygge fellesskap inn i boligene legger vi til rette for aktivitet, tilhørighet og gode nabolag der mennesker trives i alle livsfaser.

I 2025 har vi også investert i digitale løsninger for borettslag og sameier, med mål om å forenkle hverdagen for medlemmer, beboere og styremedlemmer.

Regnskapets omfang

Selskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet er Bate Boligbyggelag, Bate AS, Bate Eiendomsutvikling AS, Vaktmesteren fra Bate AS, Hillevågsveien 17 Næring AS, Uldal Eiendom AS, Brattebøbekken Bolig AS, Nuten AS, Torger Carlsens Gate AS, Støperigata Hjemmelsselskap AS og de heleide borettslagene Køhlerlåven, Skogens Ro, Langflåtveien 1-3, Torger Carlsens og Støperigata 34-38.

I tillegg har vi disse tilknyttede selskapene: Lebakken Torg AS, Gartneritomt AS, Strandhagen Horten AS, Goagarden AS, Vabua Invest AS, Møllekvartalet AS, R1 Bolig 550 AS, 100meterskogen Bolig AS og Dvergsnesåsen AS.

Styret mener årsregnskap, noter og årsberetning gir et riktig bilde av driften og situasjonen i konsernet ved årsskiftet. Det har ikke skjedd noe etter regnskapsårets slutt som endrer vurderingene.

Medlemsområdet

Bate er et medlemsbasert boligbyggelag, og medlemsutviklingen er derfor en viktig indikator på hvor relevant vi er for boligkjøpere i regionen. Ved

utgangen av 2025 hadde Bate 69 056 medlemmer, en netto vekst på 3 261 medlemmer gjennom året. I tillegg ble 996 medlemskap overført til nye eiere.

Interessen for medlemskap er fortsatt høy. I desember satte vi ny månedsrekord med 688 nye medlemmer, og 886 gavemedlemskap ble gitt bort til jul.

Nye fordeler

Fordelsprogrammet ble videreutviklet i løpet av året med nye medlemsfordeler, blant annet BookSauna, Interflora (inkludert Aarrestad Blomster, Muségaten Blomster og Sølvberget Blomster), Lyreco, Dolly Dimples samt Bryne Kino og Edda Kino.

Medlemmene får bonus på kjøp hos våre fordelspartnere. I løpet av 2025 fikk Bate-medlemmene over 3,5 millioner kroner tilbake i bonus. Montér og Bohus er blant de mest brukte fordelene, men også Kongeparken og Odeon kino er populære blant medlemmene våre.

Gjennom året har vi arrangert flere medlemsaktiviteter, blant annet Batekampen, familiedag i Kongeparken, juledugnad i Saxemarka, medlemskino og garasjekino for medlemmer og skoleklasser. Vi har også arrangert flere bolig- og kunnskapskvelder, blant annet boligkveld for unge, boligkveld om overgangen fra enebolig til leilighet, svindelkurs og kurs om fremtidsfullmakt og samboerkontrakt.

Rekordbruk av forkjøpsrett

Medlemsveksten henger tett sammen med interessen for forkjøpsrett – den viktigste fordelene ved å være Bate-medlem. Forkjøpsretten gir medlemmer mulighet til å komme først i boligkøen ved kjøp av både nye og brukte boliger i store deler av landet.

I 2025 fikk 432 medlemmer bolig gjennom forkjøpsrett i bruktboligmarkedet, noe som er det høyeste nivået vi har hatt. Totalt ble over 38 prosent av solgte Bate-boliger tatt på forkjøpsrett.

Gjennom samarbeidet Storbybolig har Bate-medlemmer også forkjøpsrett hos flere andre boligbyggelag i landet. Samarbeidet gir tilgang til et boligmarked på over 90 000 boliger.

Dette viser at medlemskapet fortsatt gir reell verdi for mange som ønsker å etablere seg i boligmarkedet.



Eiendomsutvikling

Utvikling, salg og oppføring av nye boliger blir gjort av Bates datterselskap Bate Eiendomsutvikling AS. Selskapet har en solid egenkapital på 458 millioner kroner.

Eiendomsutvikling er en viktig del av Bate-konsernets virksomhet og bidrar til å sikre et langsiktig tilbud av nye boliger til medlemmene.

Nyboligmarkedet tok seg opp i løpet av 2025 etter en krevende periode i bransjen. Aktiviteten i boligmarkedet har økt, og det er solgt godt med boliger gjennom året. Selskapet har hatt et boligsalg over forventningene, i tråd med utviklingen i markedet ellers.

Den positive utviklingen gjør at vi ser optimistisk på tiden fremover. For å sikre et godt tilbud av nye boliger til medlemmene våre har Bate økt aktiviteten og satt flere prosjekter i gang.

Bate bygger boliger i egneide prosjekter og i samarbeidsprosjekter. I egneide prosjekter hadde vi følgende boliger under bygging i 2025:

- **Skogens Ro, Sandnes:** Byggetrinn 1 og 2 har solgt godt og er nå under bygging. Prosjektet omfatter totalt 60 boliger, og Bate Eiendomsutvikling AS er svært fornøyd med entreprenør og salgstakt.

- **Køhlerlåven, Stavanger:** Køhlerlåven i Hillevåg er et transformasjonsprosjekt der et historisk teglbygg fra 1800-tallet bygges om til 16 boliger. Prosjektet kombinerer bevaring av eksisterende bygningsmiljø med utvikling av moderne boliger, og er en del av utviklingen av et nytt og levende bomiljø i området.

Bate har i løpet av 2025 anskaffet tomt i Langflåtveien hvor det planlegges rundt 70 boliger. I tillegg jobbes det med å realisere flere større egneide prosjekter. Av prosjekter som kommer for salg i 2026 er det største prosjektet Støperiet Øst, med nærmere 100 boliger.

Bate har et strategisk fokus på samarbeid med andre utbyggere og er involvert i flere samarbeidsprosjekter:

- **Vabua Park, Kristiansand:** Prosjektet omfatter 100 boliger med tilknyttet næringsareal på Lund. Byggestart var i mars 2025, og fremdriften er i tråd med planen.

- **Møllekvartalet, Sandnes:** Siste byggetrinn er under utvikling. Det arbeides med prosjektering og konseptutvikling av et nytt prosjekt med omsorgsboliger.

- **Ullandhaug:** Bate arbeider sammen med partnere med omregulering av en tomt til boligformål med rundt 200 boliger.

- **550 på Bryne:** Prosjektet omfatter 24 boliger og er under produksjon. Fremdriften på byggeplassen går etter plan.

- **Lebakken Torg og Gartnerihagen, Haugesund:** Prosjektene utvikles i samarbeid med A. Utvik AS. Det arbeides med prosjektoptimalisering i et relativt tregt nyboligmarked.

- **Strandhagen Horten:** Byggetrinn 3 er under produksjon.

- **Jørpeland:** Det arbeides med detaljregulering av et område med cirka 90 boliger.

- **Dvergsnesåsen, Kristiansand:** Bate har inngått samarbeid med BRG Utvikling AS om etablering av 70 boliger. Første byggetrinn med om lag 40 boliger kommer for salg i 2026.

Samlet sett er konsernet sammen med tilknyttede selskaper involvert i utvikling av rundt 1 500 boliger.

Andre samarbeid

Samarbeid med andre eiendomsutviklere er et viktig strategisk grep for å gi medlemmene et bredt og godt tilbud av nye boliger. I 2025 kunne vi også tilby forkjøpsrett på nye leiligheter fra andre utbyggere i disse prosjektene;

- Østraadt Havn i Sandnes
- Fabel Forus i Stavanger
- Jåtunparken trinn 2 i Stavanger
- Fargehusene trinn 2 i Stavanger
- Madlavest trinn 3 i Stavanger

Bate bistod Randaberg kommune i utviklingen av omsorgsboliger i Dalveien på Randaberg. Dalveien borettslag består av seks boenheter og en personalbase. Prosjektet ble ferdigstilt i 2025, med planlagt innflytting i mars 2026.

Bate har hatt ansvar for prosjektering og prosjektle-delse, samt etablering av borettslaget. Dette inkluderer blant annet utarbeidelse av vedtekter, registrering av andeler og gjennomføring av kjøpskontrakter og oppgjør.

Omsorgsboliger organisert som borettslag etableres ofte etter initiativ fra foreldregrupper som ønsker å sikre stabile og godt tilrettelagte boliger for sine barn. Når beboere med særskilte behov får mulighet til å eie sin egen bolig i et borettslag, bidrar det til et trygt og langsiktig botilbud.

Våre tjenester

Tjenestene våre innen forretningsførsel, juridisk bistand, byggteknisk rådgivning og administrativ forvaltning er bærebjelker i Bates virksomhet og et viktig satsingsområde for videre vekst. 2025 var et år med sterk vekst i nye kunder og økt aktivitet i

flere av tjenesteområdene.

I 2025 fikk vi 144 nye kunder med til sammen 3 116 boliger til forvaltning, noe som er rekord for Bate. Avtalene hadde en samlet verdi på om lag 4,7 millioner kroner. Veksten består både av helt nye boligselskaper og etablerte borettslag og sameier som har valgt å gå over til Bate fra andre forretningsførere og regnskapsbyrå.

Forretningsførsel

Tjenesteområdet omfatter regnskap, rådgivning og administrative tjenester til borettslag, sameier og velforeninger.

Om lag 50 prosent av kundeporteføljen er Basis-kunder, mens resten har ordinær forretningsføreravtale. Basis-tilbudet er utviklet for å møte behovene til mindre boligselskaper. Kundene betaler et lavere årlig honorar, men har færre tjenester inkludert. Ekstratjenester, som møteledelse fra Bate under årsmøte eller generalforsamling, kan bestilles ved behov.

Standard forretningsføreravtale brukes i boligselskaper med mer enn 20 enheter eller der behovet for administrasjon er mer omfattende. Våre rådgivere samarbeider tett med styrene gjennom hele året og følger boligselskapet i alle faser – fra daglig drift og økonomioppfølging til planlegging av vedlikehold, prosjektgjennomføring og rådgivning i viktige beslutningsprosesser. Styret har én fast kontaktperson i Bate som kjenner boligselskapet godt.

I 2025 behandlet vi om lag 760 000 bilag for kundene våre. På vegne av boligselskapene administrerer vi bankinnskudd som ved årsskiftet utgjorde om lag 970 millioner kroner, og lån på 7,9 milliarder kroner. Regnskapsavdelingen utfører også elbil- og energiavregning og behandler forespørsler om IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

For å sikre høy kundetilfredshet og god oppfølging av nye kunder har vi startet en omorganisering av området. Kunderådgivning og kunderegnskap samles i én avdeling: Kundetjenester.

Advokaten fra Bate

For Advokaten fra Bate var 2025 nok et godt år. Vi startet opp 381 nye saker, mot 320 i 2024, for både boligselskaper og eksterne utbyggere.

Avdelingen ble utvidet og består nå av fem advokater. Omsetningen økte fra 5 millioner kroner i 2024 til litt over 7 millioner kroner i 2025. Av dette var 2,7 millioner kroner knyttet til oppdrag via Totalforsikringen.

HMS-verktøy

For å støtte styrenes HMS-arbeid tilbyr Bate Bevar HMS, som kombinerer et digitalt HMS-verktøy med rådgivning og oppfølging. Løsningen hjelper styrene

med å arbeide systematisk med internkontroll og ivareta sitt ansvar.

Ved utgangen av året hadde 371 kunder avtale om tjenesten, og 31 nye avtaler ble inngått i løpet av året.

Vedlikeholdsplan

Styret har ansvar for å vedlikeholde bygningsmassen. For å gjøre planleggingen enklere tilbyr Bate et digitalt verktøy for planlegging av vedlikehold i boligselskapene.

Ved utgangen av 2025 hadde 175 kunder avtale om Bates vedlikeholdsplan. I løpet av året ble det signert ni nye avtaler og etablert elleve nye planer.

For å gjøre planleggingsarbeidet enda bedre for kundene har vi investert i et nytt system. I siste del av 2025 ble det arbeidet intensivt med å overføre kundedata til det nye systemet, et arbeid som fortsetter inn i 2026.

Samtidig har vi gjennomgått eksisterende avtaler. Mange av dem er ikke lønnsomme, og derfor har vi rekalkulert alle avtalene. I løpet av andre kvartal 2026 vil alle eksisterende kunder få nye avtaler som både er lønnsomme for Bate og gir styrene et bedre verktøy for å planlegge fremtidig vedlikehold.

Prosjektledelse

I 2025 hadde vi 17 prosjektlederoppdrag og 21 forprosjekter for kundene våre. Det er to prosjektlederoppdrag færre enn i 2024, men samme antall forprosjekter. Samtidig har oppdragene hatt om lag 58 prosent høyere samlet verdi enn året før.

Som tidligere tar det ofte tid å få aksept for større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Mange styrer er opptatt av å skjerme beboerne for økte kostnader. Derfor er det viktig å synliggjøre verdien av å gjennomføre nødvendige tiltak i tide.

I løpet av året har vi arbeidet videre med flere energieffektiviserende tiltak, blant annet tilleggsisolering og ventilasjon. Samtidig ser vi et økende behov for rehabilitering av betongkonstruksjoner.

Det er også gjennomført flere forprosjekter knyttet til rørfornyng og betongrehabilitering. Flere av disse vil bli konkrete gjennomføringsprosjekter i 2026.

Eksempler på prosjekter i 2025:

- Borettslaget Eikeberget installerte balansert ventilasjon
- Borettslaget Hegreberget III tilleggsisolerte kaldloft og fasader, byttet til energieffektive vinduer og balkongdører og installerte balansert ventilasjon

- Borettslaget Stokkabrautet tilleggsisolerte i forbindelse med takrehabilitering
- Borettslaget Al Juvelveien rehabiliterer yttertak, tilleggsisolerer kaldloft og installerer balansert ventilasjon
- Borettslaget Soltun gjennomfører et stort betongrehabiliteringsprosjekt over flere år
- Borettslaget Kvitodden utbedret betongskader i garasjeanlegg og på fasader
- Sameiet Buggelandsbakken 56 og 58 gjennomførte fasaderehabilitering

Forsikring

Bate formidler Totalforsikring gjennom IF til boligselskap. Forsikringsordningen er spesielt tilpasset borettslag og sameier.

For boligselskaper med denne avtalen behandler vi innmeldte skadesaker og følger dem opp videre. Vi fungerer som kontaktpunkt mellom styret og forsikringsselskapet, noe som gjør prosessen enklere for styret.

I 2025 håndterte vi mer enn 750 forsikringssaker, en liten nedgang fra året før. Avtalen inkluderer også 15 timer gratis juridisk rådgivning per år, en tjeneste mange kunder benytter seg av.

Vaktmester og gartner

Vaktmesteren fra Bate hadde 199 faste kontrakter ved utgangen av året, med en årlig omsetning på om lag 19 millioner kroner. Netto kundevekst var 12 nye kunder, omtrent på samme nivå som året før.

Redegjørelse for årsregnskapet

I løpet av 2025 har konsernet videreført og forsterket arbeidet med effektivisering og forbedret drift. Tiltakene har hatt god effekt, og bidratt til både styrket lønnsomhet og vekst. Konsernets strategi er fortsatt tydelig forankret i behovet for en bærekraftig og langsiktig lønnsom drift.

Konsernet oppnådde et positivt resultat før skatt på 31 millioner kroner i 2025, en betydelig forbedring mot 5 millioner kroner året før. Justert for nedskrivninger og kostnadsført teknologiutvikling er den underliggende resultatforbedringen på 23 millioner kroner. Forbedringen må ses i sammenheng med målrettet arbeid med kostnadseffektivisering og lønnsom vekst, i tillegg til økt byggeaktivitet både i egneide prosjekter og i samarbeidsprosjekter.

Morselskapet har et positivt resultat før skatt på 16 millioner kroner i 2025. Resultatet inkluderer nedskrivninger på 2 millioner kroner, mot ingen nedskrivninger året før. I tillegg er det investert betydelige midler i teknologiutvikling og fornying av digitale kundeflater. Justert for dette har morselskapet en underliggende resultatforbedring på 6 millioner kroner i 2025 sammenlignet med 2024.

Ved årsskiftet har morselskapet en bokført egenkapital på 248 millioner kroner, som utgjør 86 prosent av totalkapitalen.

Likviditeten i konsernet har vært tilfredsstillende gjennom året. I tillegg til bankinnskudd har konsernet likvide fondsplasseringer. Plasseringene er redusert i takt med økt investeringer i tomter og økt byggeaktivitet. Konsernets egenkapitalandel er redusert fra 86 prosent til 66 prosent av samme grunn. Bedre lønnsomhet og økt byggeaktivitet gir økt avkastning på egenkapitalen. Å ta best mulig vare på medlemmenes kapital er viktig for Bate. Med hensyn til fremtidig kapitalbinding og risikoeksponering, er egenkapitalen på et tilfredsstillende nivå.

Forskjellen mellom kontantstrøm fra drift og driftsresultat skyldes i hovedsak at boligsalg treffer driftsresultatet ved kontraktsinngåelse, mens betalingen skjer ved overtakelse av boligen. I tillegg kan driftsresultatet påvirkes av nedskrivninger som ikke har noen kontanteffekt.

Fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell situasjon.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til boligutvikling og aktiviteten i Bate Eiendomsutvikling AS. Den finansielle risikoen i konsernet vurderes og overvåkes løpende gjennom året.

Markedsrisiko

Konsernet er i hovedsak eksponert mot markedsrisiko i sine boligprosjekter. Prisisiko er i hovedsak knyttet til svingninger i priser på nybolig, råvarepriser og byggepriser. Konsernet er også eksponert mot svingninger i rentenivå. Markedsrisiko i boligprosjekter vurderes redusert gjennom forsikringsordninger. Dette bidrar til å redusere den finansielle risikoen ved eventuelle usolgte boliger etter ferdigstillelse.

Likviditetsrisiko

Både morselskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet. I tillegg til bankinnskudd har konsernet plasserte midler i likvide fond. Konsernets evne til egenfinansiering vurderes som god.

Kredittrisiko

Konsernet har utlån til tilknyttede selskaper, der risiko i hovedsak er knyttet til lønnsomhet i de underliggende eiendomsprosjektene. Kredittrisiko ved oppgjør av solgte boliger reduseres gjennom bruk av klientkonto hos oppgjørsansvarlig, slik at midlene sikres før boligene overføres til kjøper. Når det gjelder konsernets kundefordringer fra tjenesteleveranser, er disse i all hovedsak mot boligselskaper, hvor kredittrisikoen anses som begrenset. fra 0 til 100.



Styreansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmene i Bate boligbyggelag og alle datterselskaper som inngår i konsernet. Styreansvarsforsikringen dekker også ansatte i Bate med styreverv i tilknyttede selskaper. Det er tegnet ansvarsforsikring for daglig leder.

Organisasjon

Bate har som mål å være en trygg og attraktiv arbeidsplass med et godt og inkluderende arbeidsmiljø.

Ved utgangen av 2025 hadde Bate-konsernet 111 ansatte. Av disse arbeidet 93 i Bate boligbyggelag, mens de øvrige var ansatt i Vaktmesteren fra Bate AS. Seks av de ansatte var midlertidig ansatt. I tråd med Bates vedtekter har de ansatte to representanter og to vararepresentanter i styret. Arbeidsmiljøutvalget (AMU) består av tre representanter fra arbeidsgiversiden og tre fra arbeidstakersiden. Bate er tilsluttet arbeidsgiverorganisasjonen Virke og er omfattet av Virkes tariffavtale for boligbyggelag med Fagforbundet og NITO.

Styrets arbeid

Styret har hatt syv styremøter og behandlet totalt 57 saker. I februar og september gjennomførte styret i tillegg heldags strategisamlinger, hvor blant annet bruk av kunstig intelligens og konsekvenser for fremtidige arbeidsmetoder var tema.

Arbeidsmiljø

I november 2025 ble Bate nok en gang sertifisert som «Great Place to Work». For å bli sertifisert må virksomheten oppnå en gjennomsnittsscore på minimum 70 prosent i den årlige medarbeiderundersøkelsen.

I 2025 oppnådde Bate et resultat på 81 prosent, en økning fra 77 prosent i 2024. Bate har over flere år hatt gode resultater i medarbeiderundersøkelsen, og det oppleves derfor som særlig positivt at resultatet øker ytterligere. Resultatet lå også tre prosentpoeng over virksomhetens mål på 78 prosent, et mål som ble vurdert som ambisiøst gitt det allerede høye nivået i tidligere målinger.

«Great Place to Work» er en global sertifiseringsordning og et nyttig verktøy for å arbeide systematisk med arbeidsmiljø, tillit og organisasjonsutvikling. Resultatene fra undersøkelsen gir verdifull innsikt i hvordan medarbeiderne opplever arbeidsplassen, og danner et viktig grunnlag for videre arbeid med utvikling av organisasjonen og arbeidsmiljøet.

Sykefravær

Selv om IA-avtalen har gjennomgått endringer de siste årene, har Bate valgt å videreføre arbeidet for et inkluderende arbeidsliv. I løpet av 2025 har vi samarbeidet tett med bedriftshelsetjenesten og fulgt

opp sykefravær på en systematisk måte. I tråd med vårt ansvar for et godt og helsefremmende arbeidsmiljø har vi også gjennomført flere tiltak for å støtte ansatte og legge til rette for god oppfølging ved sykefravær.

Sykefraværsmålet for konsernet i 2025 var satt til 3,8 prosent. Samlet sykefravær i konsernet endte på 3,9 prosent, mens sykefraværet i Bate boligbyggelag isolert var 3,7 prosent.

Sykefraværet i konsernet har hatt en tydelig nedadgående utvikling de siste årene, fra 5 prosent i 2023, til 4,5 prosent i 2024, og videre ned til 3,9 prosent i 2025.

Bate arbeider systematisk med oppfølging av sykefravær, med vekt på tidlig dialog, tett oppfølging og tilrettelegging der dette er mulig. Målet er å legge til rette for at ansatte kan komme tilbake i arbeid så tidlig som mulig, gjerne gjennom gradert sykmelding fremfor fullt fravær, innenfor rammene av den enkeltes helsesituasjon.

Inkluderende arbeidsliv

Bate arbeider aktivt for et inkluderende arbeidsliv og legger til rette for at personer som av ulike grunner står utenfor arbeidslivet kan få arbeidserfaring og kompetanse gjennom arbeidstrening og arbeidsrettede tiltak. Virksomheten benytter blant annet ordninger i samarbeid med NAV. Dette er en del av Bates arbeid med samfunnsansvar og bidrag til økt inkludering i arbeidslivet.

Diskriminering og likestilling

Hos Bate jobber vi målrettet for å oppfylle likestillings- og diskrimineringsloven og skape et mangfoldig og inkluderende arbeidsmiljø. Vi arbeider kontinuerlig med rettferdige prosesser for rekruttering, utviklingsmuligheter, lønnsfastsettelse og arbeidsvilkår. Gjennom opplæring, tydelige rutiner og bevisstgjøring blant ledere og ansatte arbeider vi for en organisasjonskultur preget av åpenhet, respekt og samarbeid.

Likestilling og forebygging av diskriminering er en del av virksomhetens personalpolitikk og rekrutteringsprosesser. Bate arbeider systematisk for å sikre at kvinner og menn har like muligheter til faglig utvikling og til å ta på seg kvalifiserende oppgaver, også med tanke på lederroller. For å bidra til likebehandling i rekruttering benytter vi blant annet nøytrale stillingsutlysninger og flere representanter fra arbeidsgiversiden i intervjuprosesser.

Bate praktiserer kjønnsnøytrale kriterier for individuell lønnsfastsettelse og arbeider aktivt for like lønns- og arbeidsvilkår. I tråd med aktivitets- og redegjørelsesplikten utarbeider Bate årlig en redegjørelse for arbeidet med likestilling og mangfold. Denne publiseres på bate.no i forbindelse med offentliggjøringen av årsregnskapet.

Ved utgangen av 2025 hadde Bate-konsernet 111 ansatte, fordelt på 54 menn og 57 kvinner. I ledergruppen er 57 prosent kvinner, som utgjør 4 av 7 ledere. Samlet sett i ledende stillinger i virksomheten er kvinneandelen 53 prosent.

HMS

HMS-hensyn skal ivaretas i alle aktiviteter, og Bate skal bidra til god HMS-kultur i alle prosjekter. Vi skal forebygge ulykker og skader ved å identifisere risikoer proaktivt, gi opplæring og legge til rette for at ansatte bidrar til et trygt og bærekraftig arbeidsmiljø.

Det ble registrert én skade uten fravær hos Vaktmesteren fra Bate i 2025. Skaden er behandlet som et HMS-avvik og fulgt opp.

Samfunnsansvar, miljø og bærekraft

Å bygge gode hverdager handler også om å ta vare på mennesker, miljø og nabolag over tid. Derfor er bærekraft et tydelig mål i Bate sin strategi. Vi arbeider særlig med fire av FNs bærekraftsmål:

God helse: Vi utvikler lettstelte og tilgjengelige boliger og bomiljø som legger til rette for aktivitet, sosialt fellesskap og gode hverdager for mennesker i alle aldre.

Bærekraftige byer og samfunn: Gjennom boligprosjektene våre bidrar vi til inkluderende, trygge og levende nabolag.

Ansvarlig forbruk og produksjon: Vi arbeider for mer bærekraftig ressursbruk, blant annet ved å ta vare på eksisterende bygg, redusere energiforbruket i nye og eldre boliger og legge til rette for deling av ressurser. Gjennom løsninger som felles verktøy, deleordninger og fleksibel bruk av arealer bidrar vi til lavere ressursbruk og mer bærekraftige bomiljø.

Samarbeid for å nå målene: Vi samarbeider med kommuner, samarbeidspartnere og fagmiljøer for å utvikle gode og bærekraftige boliger og bomiljø.

Miljø og tiltak i 2025

Bate arbeider systematisk for å redusere miljøpåvirkningen fra virksomheten og våre byggeprosjekter. Blant konkrete tiltak i 2025 kan følgende nevnes:

- Resertifisert som Miljøfyrtårn i april 2025 (sertifisert siden 2008)
- Deltatt i samarbeidet Grønn By
- Signert Grønn Byggallianses strakstiltak for utbyggere
- Videreført ordningen HjemJobbHjem, som gir ansatte subsidiert kollektivtransport og tilgang til elsykkel
- Gjennomført flere energieffektiviserende oppgraderingsprosjekter i boligselskapene vi forvalter, blant annet ventilasjonstiltak i Eikeberget, fasade-

og energitiltak i Hegreberget III og etterisolering i Stokkabrautet.

I våre byggeprosjekter arbeider vi med tiltak for å redusere klimaavtrykket, blant annet gjennom energieffektive løsninger, mer bærekraftige materialvalg og tiltak som reduserer avfall gjennom gjenbruk og resirkulering.

Gjennom bærekraftsfondet Bates grønne kroner støtter vi gode initiativ i boligselskapene våre. I 2025 delte vi ut totalt 200 000 kroner til 14 borettslag og sameier, som fikk støtte til tiltak som bidrar til mer inkluderende bomiljø og redusert miljøpåvirkning. Ordningen gir boligselskapene mulighet til å realisere egne idéer som skaper trivsel, fellesskap og mer bærekraftige løsninger i hverdagen.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er en viktig del av hvordan vi utvikler boliger og tjenester. Vi arbeider for å skape bomiljø som legger til rette for fellesskap, aktivitet og tilhørighet.

I 2025 besluttet Bate at alle nye boligprosjekter som hovedregel skal utvikles med fellesarealer og løsninger som legger til rette for deling og fellesskap. Dette er en viktig del av vår satsing på sosial bærekraft og skal bidra til å skape gode hverdager, styrke tilhørighet og utvikle levende bomiljø.

Gjennom fellesarealer, møteplasser og løsninger som gjør det enklere å delta i nabolaget, bidrar vi til å motvirke ensomhet og styrke livskvaliteten for beboerne. Digitale verktøy og tjenester tas i bruk for å gjøre det enklere å organisere aktiviteter og dele ressurser i hverdagen.

Åpenhetsloven

Fra 1. juli 2023 har Bate vært forpliktet til å rapportere i samsvar med åpenhetsloven. I tråd med åpenhetsloven forplikter vi oss til å ivareta menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår verdikjede. Vi arbeider aktivt med å kartlegge og vurdere risiko for negativ påvirkning på mennesker og miljø, samt å sikre at våre leverandører og samarbeidspartnere etterlever etiske standarder. Arbeidet innebærer blant annet aktsomhetsvurderinger for å forebygge, begrense og håndtere risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Vi har som mål å fremme transparens og åpenhet i alle ledd av virksomheten og rapporterer årlig om våre tiltak og fremdrift. Redegjørelsen er tilgjengelig på Bates nettside og blir oppdatert årlig innen 30. juni, samt ved betydelige risikoendringer.

Hva sier kundene

Bate gjennomfører jevnlig kunde- og medlemsundersøkelser for å forstå hvordan medlemmene og kundene opplever tjenestene våre. Resultatene måles på en skala fra 1–6 og omregnes til en poengscore

fra 0 til 100. En score på 70 poeng regnes som kritisk grense og betyr at vi har for stor andel tilfredse eller mellomfornøyde kunder, mens en score på over 80 poeng regnes som meget bra.

Bates medlemsundersøkelse i november ga oss mer enn 1 000 verdifulle tilbakemeldinger. Forkjøpsrett er fortsatt den klart viktigste medlemsfordelen og en sentral driver for både lojalitet og tilfredshet. Lojaliteten er høy, med en score på 88 poeng, og kundeservice får svært gode vurderinger for serviceinnstilling, svartid og evne til å finne gode løsninger. Samtidig viser undersøkelsen forskjeller mellom medlemsgruppene. Medlemmer som ikke bor i en Bate-bolig er mer fornøyde enn de som bor i borettslag eller sameier forvaltet av Bate. Den samlede tilfredsheten er 71 poeng, noe lavere enn året før. Tilbakemeldingene peker blant annet på behov for mer relevante medlemsfordeler og bedre digitale løsninger.

Den årlige kundeundersøkelsen sendes til styrelederne i våre 1 000 boligselskaper. I 2025 deltok 300 kunder i undersøkelsen. Kundetilfredsheten økte til 80 poeng – én opp fra året før, og lojaliteten til Bate er sterk med 84 poeng. Rådgivningen samlet får en score på 80 poeng, og kundene gir særlig gode vurderinger av kompetansen og påliteligheten vi leverer. Samtidig peker undersøkelsen på noen forbedringsområder, blant annet klagehåndtering og enkelte leveranser. Innsikten fra undersøkelsene brukes aktivt i arbeidet med å utvikle tjenestene våre videre.

Veien videre

For Bate handler de kommende årene om å styrke vår rolle som boligbygger, forvalter og medlemsorganisasjon – og bidra til flere boliger og gode bomiljø i regionen. Gjennom tydelige prioriteringer og målrettet arbeid skal vi utvikle virksomheten videre og skape økt verdi for medlemmer, kunder og samfunnet rundt oss.

Bates strategiske veikart peker retningen frem mot 2027. Vi skal skape økonomisk handlingsrom, styrke kundeinnsikten og utvikle bærekraftige bomiljø og gode hjem. Samtidig skal vi skape vekst gjennom digitalisering, samarbeid og partnerskap, og videreutvikle organisasjonen slik at vi står godt rustet i et marked i endring. Utviklingen følges gjennom tydelige KPI-er for blant annet kundetilfredshet, medlemsvekst, boligbygging og økonomiske resultater.

Et sentralt mål i strategiperioden er å øke tempoet i byggevirksomheten. Bate skal bidra til flere nye boliger i regionen og være en aktiv drivkraft i utviklingen av fremtidens boligområder. Vi skal arbeide for å vinne nye kontrakter og opprettholde et høyt aktivitetsnivå i byggevirksomheten, samtidig som vi styrker medlemsbasen videre.

Bærekraft er en integrert del av strategien vår. Vi

skal utvikle boliger og nabolag som legger til rette for gode hverdager, fellesskap og livskvalitet. Gjennom energieffektive løsninger og møteplasser som inviterer til aktivitet og samvær, vil vi bidra til trygge og levende nabolag – både i dag og i fremtiden.

Den digitale utviklingen vil være sentral i årene fremover. Det pågår arbeid med å utvikle digitale løsninger som gir bedre tjenester og en mer sømløs kundeopplevelse. Bate-appen skal videreutvikles med viktige tjenester for medlemmer, beboere og styremedlemmer på ett sted. Den gir enkel tilgang til blant annet felleskostnader, dokumenter, medlemsfordeler og bonus, og skal samtidig gjøre kommunikasjonen enklere – både mellom Bate og styrene, og mellom styrene og beboerne.

Samtidig skal vi styrke Bates synlighet og posisjon i markedet. Målet er å øke den spontane kjennskapet til Bate i strategiperioden.

I dette arbeidet bygger vi videre på vårt merkevarelofte: Vi bygger gode hverdager. Det handler om mer enn å utvikle boliger. Vi skal bidra til gode hjem, sterke nabolag og tjenester som gjør hverdagen enklere for medlemmer, beboere og boligselskaper.

Bate har gjennomført viktige omstillinger de siste årene og står godt rustet for videre utvikling. Styret har stor tro på organisasjonen og på de ansatte som hver dag bidrar til å skape verdi for medlemmer og kunder, og vil takke de ansatte for god innsats i året som er gått. Sammen skal vi utvikle nye boliger, sterke bomiljø og gode tjenester – og fortsette arbeidet med å bygge gode hverdager.



Harald Martin Gjovaag
Styreleder



Geir Østerhus
Styremedlem



Elisabeth Faret
Styremedlem



Camilla Dybendal
Styremedlem



Inger Hanne Vikshåland
Styremedlem



Anders Lea
Styremedlem



Cathrine Furenes
Styremedlem



Merete Eik
Adm. direktør

Styret for Bate boligbyggelag | Signert med elektronisk signatur | Stavanger 15.04.26

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2025	2024	Note	2025	2024	
Driftsinntekter					
17 945 000	14 748 254	Medlemskontingenter	17 945 000	14 748 254	
0	0	Salg av fast eiendom	134 345 230	44 664 420	
141 414 793	133 008 889	Andre driftsinntekter	2	166 744 086	161 038 132
159 359 793	147 757 143	Sum driftsinntekter	319 034 316	220 450 806	
Driftskostnader					
0	8 498	Varekostnader	127 418 576	49 621 595	
100 768 438	97 034 131	Lønnskostnader	3	113 881 895	110 961 471
629 255	1 333 444	Avskrivning	4	1 129 616	1 781 821
53 466 401	46 709 621	Andre driftskostnader	3	59 870 782	52 826 501
154 864 094	145 085 694	Sum driftskostnader	302 300 869	215 191 388	
4 495 699	2 671 448	Driftsresultat	16 733 447	5 259 418	
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	6	5 493 019	-7 639 556
5 084 298	3 890 063	Annen renteinntekt		7 674 883	6 531 773
8 398 793	8 201 250	Annen finansinntekt	7	9 298 632	5 707 313
13 483 091	12 091 313	Sum finansinntekter	22 466 534	4 599 530	
174 049	93 763	Annen rentekostnad	8	2 051 383	925 333
2 099 544	153 293	Annen finanskostnad	7	5 717 713	3 972 201
2 273 593	247 056	Sum finanskostnader	7 769 096	4 897 534	
11 209 499	11 844 257	Resultat av finansposter	14 697 438	-298 004	
15 705 199	14 515 705	Resultat før skattekostnad	31 430 885	4 961 414	
3 590 539	2 993 224	Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 747 172	7 939 321
12 114 660	11 522 481	Årsresultat	25 683 713	-2 977 907	
Overføringer					
12 114 660	11 522 482	Overført annen egenkapital	10		

Balanse

Morselskap			Konsern		
2025	2024	Note	2025	2024	
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utsatt skattefordel	9	0	1 575 316
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	1 575 316
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,11	10 802 056	10 662 487
2 211 318	2 731 513	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4,11	2 682 525	3 394 296
2 211 318	2 731 513	Sum varige driftsmidler		13 484 581	14 056 783
Finansielle anleggsmidler					
119 299 158	109 282 434	Investeringer i datterselskap	6	0	0
0	0	Investering i tilknyttet selskap	6	66 885 277	43 360 172
45 336 458	43 564 482	Investeringer i aksjer og andeler	12	55 105 070	53 333 094
2 359 029	2 229 550	Ansvarlige lån	8	42 457 659	49 407 468
42 735 853	0	Andre langsiktige fordringer		402 592	3 215 180
209 730 498	155 076 466	Sum finansielle anleggsmidler		164 850 598	149 315 914
211 941 816	157 807 980	Sum anleggsmidler		178 335 179	164 948 013
Omløpsmidler					
0	0	Varelager	5,11	216 854 924	158 019 583
Fordringer					
9 162 952	10 009 524	Kundefordringer	5,11	182 463 867	41 179 886
5 615 837	4 593 873	Andre fordringer	13	10 399 671	6 923 939
14 778 788	14 603 397	Sum fordringer		192 863 538	48 103 825
Investeringer					
24 179 373	73 428 650	Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	7	28 269 311	77 323 377
24 179 373	73 428 650	Sum investeringer		28 269 311	77 323 377
40 626 210	27 154 849	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	61 583 078	36 535 110
79 584 372	115 186 897	Sum omløpsmidler		499 570 851	319 981 895
291 526 187	272 994 876	Sum eiendeler		677 906 030	484 929 908

Signert med elektronisk signatur av styret i Bate boligbyggelag | Stavanger 15.04.26

Balanse

Morselskap			Konsern		
2025	2024	Note	2025	2024	
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
24 327 250	22 941 400	Andelskapital	10	24 327 250	22 941 400
24 327 250	22 941 400	Sum innskutt egenkapital		24 327 250	22 941 400
Opptjent egenkapital					
223 455 863	211 341 203	Annen egenkapital	10	420 347 366	394 663 652
223 455 863	211 341 203	Sum opptjent egenkapital		420 347 366	394 663 652
Sum egenkapital					
247 783 113	234 282 603	Sum egenkapital		444 674 615	417 605 051
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
975 782	1 484 055	Utsatt skatt	9	2 755 315	0
975 782	1 484 055	Sum avsetning for forpliktelser		2 755 315	0
Langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	27 719 861	17 403 600
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		27 719 861	17 403 600
Kortsiktig gjeld					
5 419 058	8 489 547	Leverandørgjeld		13 719 666	11 647 015
1 218 468	1 118 672	Betalbar skatt	9	1 361 429	1 118 856
10 655 451	11 204 009	Skyldige offentlige avgifter		8 577 107	7 056 159
6 913 982	5 743 124	Kortsiktig konserngjeld		0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	138 735 774	14 304 322
18 560 333	10 672 866	Annen kortsiktig gjeld	13	40 362 263	15 794 904
42 767 292	37 228 218	Sum kortsiktig gjeld		202 756 239	49 921 256
Sum gjeld					
43 743 074	38 712 273	Sum gjeld		233 231 415	67 324 856
Sum egenkapital og gjeld					
291 526 187	272 994 876	Sum egenkapital og gjeld		677 906 030	484 929 908

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2025	2024		2025	2024	
15 705 197	14 515 706	Resultat før skattekostnad	31 430 885	4 961 414	
-1 173 785	-1 069 089	Periodens betalte skatt	-1 173 968	-1 082 454	
629 288	1 333 444	Ordinære avskrivninger	1 129 616	1 781 821	
	0	Nedskrivning driftsmidler og varelager	-1 000 000	1 200 000	
-5 144 470	-4 013 696	Inntektsført utbytte fra aksjer og andeler	-5 144 470	-1 043 696	
	0	Resultatandel tilknyttet selskap	-5 493 019	7 639 556	
846 572	-4 392 948	Endring i kundefordringer	-141 283 981	-32 370 126	
-3 070 489	3 250 849	Endring i leverandørgjeld	2 072 651	2 354 190	
0	0	Endring i varelager	-36 234 984	10 627 378	
4 101 744	917 437	Endring andre tidsavgrensninger	7 331 507	-6 008 544	
-4 929 544	-3 840 901	Poster klassifisert som investeringsaktiviteter	-4 929 544	-3 939 329	
6 964 513	6 700 802	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-153 295 307	-15 879 790	
Netto endring i likviditet					
-172 541	-719 647	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	-753 785	-949 528	
52 592	0	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	196 371	0	
-6 461 745	-3 250 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer og andeler	-24 493 831	-3 250 000	
3 261 859	0	Innbetalt ved salg av aksjer og andeler	3 261 859	725 731	
5 144 470	4 013 696	Innbetalt utbytte fra aksjer og andeler	5 144 470	6 158 696	
80 142 287	9 121 111	Innbetalt ved salg av aksje- og obligasjonsfond	80 142 287	9 121 111	
-28 237 468	-48 791 575	Utbetalt ved kjøp av aksje- og obligasjonsfond	-28 237 468	-48 791 575	
-42 865 332	-2 229 550	Inn- og utbetalinger ansvarlige utlån	6 949 809	-10 532 112	
-5 743 124	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0	
5 120 998	-41 855 965	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	42 209 712	-47 517 677	
Netto endring i finansieringsaktiviteter					
0	0	Netto endring i byggelån	110 031 214	3 598 198	
0	0	Inn- og utbetalinger langsiktig gjeld	24 716 499	10 319 600	
1 385 850	1 141 500	Innbetalt andelskapital	1 385 850	1 141 500	
1 385 850	1 141 500	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	136 133 563	15 059 298	
Netto endring i likviditet					
13 471 361	-34 013 663	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	25 047 968	-49 538 169	
27 154 849	61 168 512	Bankinnskudd 01.01	36 535 110	86 073 279	
40 626 210	27 154 849	Bankinnskudd 31.12	61 583 078	36 535 110	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Konsolideringsprinsipper

Regnskapet viser konsernets resultat når mor- og datterselskaper betraktes som en regnskapsmessig enhet. Med datterselskap menes selskaper hvor morselskapet, direkte eller indirekte, eier mer enn 50 % av aksjene eller gjennom avtale har bestemmende innflytelse i selskapet.

Konsernregnskapet består av morselskapet Bate boligbyggelag og følgende heleide konsernselskaper: Bate AS, Vaktmesteren fra Bate AS, Bate Eiendomsutvikling AS, Hillevågsveien 17 Næring AS, Uldal Eiendom AS, Brattebøbekken Bolig AS, Nuten AS, Torger Carlsens Gate AS, Køhlerlåven Borettslag, Skogens Ro Borettslag, Støperigata 34-38 Borettslag, Langflåtveien 1-3 Borettslag, Torger Carlsens Borettslag og Støperigata Hjemmelsselskap AS.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet som tas inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden er listet opp i note 6.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet. Differansen mellom kostpris på aksjene og bokført egenkapital representerer en mer- eller mindreverdi. Kostprisen tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, med goodwill som ufordelt differanse. Goodwill avskri-

ves lineært over antatt økonomisk levetid.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balanse-dagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt og byggelån

Tomt- og byggelån presenteres kortsiktig likt som selskapets varebeholdning av tomter og prosjekter under utførelse som de er ment å finansiere.

Aksjer og obligasjoner

Kortsiktige plasseringer av overskuddslikviditet (likvide aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og utførte tjenester skjer i den perioden varen er levert eller tjenesten er utført. Inntektsføring av medlemskontingenter inntektsføres i den perioden de mottas.

Konsernets virksomhet består også av oppføring av boliger for salg og levering av byggetjenester. Salgsinntekter er knyttet til levering av byggetjenester, utvikling og salg av boliger. Byggetjenestene inntektsføres i takt med utførelsen.

Salg av boliger foregår før, under og etter oppføring av bygget. Det foretas løpende avregning i samsvar med NRS 2 Anleggskontrakter. Første inntektsføring skjer ved byggestart, og prosjektets fremdrift ved byggestart vurderes konkret for hvert enkelt prosjekt. Ferdigstillesgraden beregnes som en kombinasjon av tidsmessig fremdrift og andel verdi solgte boliger. For prosjekter som forventes å gi tap, blir hele tapet resultatført.

Varebeholdning

Konsernets varebeholdning består av tomter for utvikling, prosjekter under utførelse og av ferdigstilte boliger. Tomter for utvikling, hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter.

Prosjekter under utførelse er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg av påløpte utviklingskostnader og aktiverte tomte- og byggelånsrenter, med tillegg av opptjent dekningsbidrag. Se konsernets prinsipp for inntekt for nærmere informasjon rundt beregning av dekningsbidrag.

Varelager er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Konsernet benytter beste estimat på fremtidig for fremtidig utviklingspotensial ved beregning av salgsverdi for tomter for utvikling. Tomter for utvikling nedskri-

ves dersom beregnet salgsverdi er lavere enn anskaffelseskost. Se noten for varelager for mer detaljer.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid og har en kostpris som overstiger 30 000 kr. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstilling er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Pensjoner

Selskapet har ulike pensjonsordninger. Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap, med unntak av AFP-ordningen. Utover AFP-ordningen, som reelt sett er en ytelsesplan, har selskapet kun innskuddsplaner. Selskapet har også en kompensasjonssparing.

AFP-ordningen er en usikret ytelsesbasert flerforetaksordning. En slik ordning er reelt en ytelsesplan, men behandles regnskapsmessig som en innskuddsplan som følge av at ordningens administrator ikke gir tilstrekkelig informasjon til å beregne forpliktelsen på en pålitelig måte.

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

Datter- og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskaps-skikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i selskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrullet investeringens verdi i balansen.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Note 2 Driftsinntekter

Andre driftsinntekter	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Forretningsførsel og adm. av boligselskaper	57 758 492	55 219 054	57 758 492	54 562 034
Prosjektadm. og byggeledelse	19 821 255	19 645 852	15 421 930	17 259 780
Inntekter fra boligomsetning	26 232 322	23 347 620	26 232 322	23 347 620
Andre salgs- og provisjonsinntekter	37 602 724	34 796 362	37 602 724	34 879 284
Leieinntekter			797 503	753 812
Vaktmestertjenester			24 548 269	24 011 996
Varesalg			4 382 846	6 223 606
Sum andre driftsinntekter	141 414 793	133 008 889	166 744 086	161 038 132

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønn	78 141 869	75 118 830	88 376 273	86 052 208
Arbeidsgiveravgift	12 441 484	12 349 389	14 168 614	14 170 056
Pensjonskostnader, usikret pensjoner	1 376 754	1 444 439	1 376 754	1 444 439
Driftspensjon/innskuddspensjon	7 396 833	6 837 909	7 930 478	7 364 397
Andre ytelser	1 411 498	1 283 564	2 029 776	1 930 370
Sum lønnskostnader	100 768 438	97 034 131	113 881 895	110 961 471

Antall årsverk	88	88	106	109
----------------	----	----	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 696 538	879 000
Andre ytelser	298 721	0
Pensjonskostnader	205 864	0

Andre ytelser inkluderer avtale om tilleggspensjon som tar høyde for lønn utover 12G. Daglig leder har en avtale om 9 måneders etterlønn ved oppsigelse.

Pensjonskostnader

Bate boligbyggelag kommer inn under OTP ordningen. Selskapet gikk 31.12.23 over fra ytelsesbasert forsikring til en innskuddsbasert ordning. Ordningene tilfredsstiller lovens krav.

Revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	394 965	850 322
Andre attestasjonstjenester	65 817	65 817
Andre tjenester utenfor revisjonen	197 721	214 650
Skatterådgivning	34 608	34 608

Alle tall er oppgitt eks. merverdiavgift

Lån

Det er ikke gitt lån eller lignende til ledelsepersoner, aksjeeiere m.v.

Note 4 Anleggsmidler

	Morselskap		Konsern		
	Driftsløsøre	Totalt	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost pr 01.01.	8 766 268	8 766 268	15 648 587	11 286 510	26 935 097
+ Tilgang	172 541	172 541	496 244	257 541	753 785
- Avgang	96 980	96 980	132 890	96 980	229 870
= Anskaffelseskost 31.12	8 841 829	8 841 829	16 011 941	11 447 071	27 459 012

Akkumulerte avskrivninger	6 630 511	6 630 511	1 156 915	8 764 547	9 921 462
Akkumulerte nedskrivninger	0	0	4 052 968	0	4 052 968
= Bokført verdi 31.12.	2 211 318	2 211 318	10 802 056	2 682 525	13 484 581

Årets avskrivninger	629 255	629 255	223 784	905 832	1 129 616
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Økonomisk levetid	3-5 år	10-50 år	3-8 år
Avskrivningsplan	Linær	Linær	Linær

Årets leie av ikke balanseførte driftsmidler utgjør kr. 6 517 032 i morselskapet og kr. 8 145 660 i konsernet.

Note 5 Varelager

Varelager består av tomter og boliger under utvikling, samt ferdigstilte ikke overleverte boliger pr balansedagen. Tomter hvor bygging ikke er påbegynt, er regnskapsført til anskaffelseskost for tomt, utviklingskostader samt aktiver-te tomte-/byggelånsrenter. Prosjekter hvor kontrakt med kjøper er inngått og bygging påbegynt er regnskapsført til anskaffelseskost med tillegg for opptjent dekningsbidrag, beregnet ut fra kalkulert totalbidrag og ferdigstillelsesgrad i prosjektet. Ferdigstilte ikke overleverte boliger pr balansedagen er regnskapsført til forventet salgspris med reduksjon for salgsomkostninger.

	Konsern	
	31.12.2025	31.12.2024
Tomter og prosjektkostnader, ikke påbegynt bygging	139 837 827	146 690 605
Prosjekter under bygging	90 031 793	16 293 673
Ferdigstilte ikke overleverte boliger	13 810 445	22 860 445
Sum	243 680 065	185 844 723

Akkumulert nedskrivning pr 01.01.	27 825 141	29 027 775
Årets nedskrivning	-1 000 000	1 200 000
Avgang nedskrivning	0	2 402 634
Akkumulert nedskrivning pr 31.12	26 825 141	27 825 141
Bokført verdi varelager	216 854 924	158 019 583

Konsern			
Prosjekter under bygging		31.12.2025	31.12.2024
Opptjent, ikke fakturerte inntekter (kundefordring)		176 390 955	37 357 634

Note 6 Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Bate AS	1969	Stavanger	100 %	100 %

	Bokf. verdi 31.12.24	Bokf. verdi 31.12.25	Resultat 2025	Egenkapital 31.12.25
Bate AS	109 282 434	119 299 158	583 978	52 424 729

Bate AS eier alle aksjene i Bate Eiendomsutvikling AS og Vaktmesteren i Bate AS. Bate Eiendomsutvikling AS eier 100 % av aksjene i Hillevågsveien 17 Næring AS, Uldal Eiendom AS, Brattebøbekken Bolig AS, Nuten AS, Torger Carlsens Gate AS og Støperigata Hjemmelsselskap AS. I tillegg eier selskapet alle andelene i Køhlerlåven Brl, Skogens Ro Brl, Støperigata 34-38 Brl, Langflåtveien 1-3 Brl og Torger Carlsen Brl. Selskapene er konsolidert inn i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper eies gjennom Bate Eiendomsutvikling AS. Selskapene er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Resultatandel fra tilknyttede selskap baserer seg på omarbeidede regnskaper i den grad det er nødvendig for å oppnå likeartede prinsipper. Dette er særlig aktuelt for selskaper som har boligprosjekter under bygging, men som ikke benytter løpende avregning.

	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Tilgang / avgang	Res.andel 2025	Balanseført verdi 31.12
Lebakken Torg AS*	34 %	5 929 925	0	-200 000	5 729 925
Gartneritomt AS*	34 %	3 965 001	0	-47 758	3 917 243
Strandhagen Horten AS	30 %	7 032 759	4 295 086	3 995 836	15 323 681
Goagarden AS	50 %	1 001 416	0	638 533	1 639 949
Vabua Invest AS	50 %	0	0	820 871	820 871
Møllekvartalet AS*	39 %	26 022 832	0	-2 605 654	23 417 178
R1 Bolig 550 AS	50 %	195 474	10 000	2 118 955	2 324 429
Dvergsesåsen AS	50 %	0	13 712 001	0	13 712 001
100meterskogen Bolig AS	50 %	-772 236	0	772 236	0
Sum		43 375 171	18 017 087	5 493 019	66 885 277

Balanseført verdi av investeringene i Lebakken Torg AS og Gartneritomt AS inkluderer andel merverdier på henholdsvis kr 6 200 000 og kr 4 198 200. Merverdiene avskrives ikke.

Note 7 Bankinnskudd o.l.

Morselskap

Bundne midler i morselskapet utgjør kr 4 482 864.

Konsernet plasserer overskuddslikviditet i aksjefond, rentepapirer og bankinnskudd. Valg av type investeringer og risikoprofil følger prinsipper i styregodkjent investeringsmandat.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi
Alfred Berg Income	69 453	9 286 542	10 785 846
Alfred Berg Nordic Investment Grade	11 291	1 297 806	1 510 190
Alfred Berg Likviditet Pluss R	99 418	11 658 566	11 883 336
Sum		22 242 914	24 179 373

Årets urealiserte verdiendring er positiv med kr 737 372.

Konsern

Bundne midler i konsernet utgjør ved årsskiftet kr 4 858 853.

Verdipapirnavn	Beholdning	Inngangsverdi	Markedsverdi
Alfred Berg Income	69 453	9 286 542	10 785 846
Alfred Berg Nordic Investment Grade	11 291	1 297 806	1 510 190
Alfred Berg Likviditet Pluss R	133 636	15 608 661	15 973 274
Sum		26 193 009	28 269 311

Årets urealiserte verdiendring er positiv med kr 877 215.

Note 8 Ansvarlig lån

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Ansvarlig lån	2 200 000	2 200 000	37 262 893	46 557 966
Renter	159 029	29 550	5 194 766	2 849 502
Avsetning for tap	0	0	0	0
Bokført verdi	2 359 029	2 229 550	42 457 659	49 407 468

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	Morselskap	Konsern
Årets skattekostnad	2025	2025
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt i skattekostnaden	3 006 648	324 378
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt tidligere år	55 113	55 113
Formueskatt	1 037 051	1 037 051
Endring i utsatt skatt	-508 273	4 330 630
Skattekostnad på ordinært resultat	3 590 539	5 747 172
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 705 199	31 430 885
Permanente forskjeller	-1 995 673	-18 592 365
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-9 948 364
Avgitt (-) / mottatt (+) konsernbidrag	-12 841 955	
Endring i midlertidige forskjeller	-42 950	4 543 662
Skattepliktig inntekt	824 622	7 433 819
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 006 648	324 378
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 825 230	0
Formuesskatt	1 037 051	1 037 051
Sum betalbar skatt i balansen	1 218 469	1 361 429

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Varige driftsmidler	-657 802	-781 177	-13 968 665	-14 339 235
Tilvirkningskontrakter	0	0	6 001 792	31 947
Varebeholdning	0	0	-3 139 198	4 786 485
Påløpte kostnader	-250 000	-750 000	-250 000	-750 000
Gevinst- og tapskonto	3 605 609	4 507 011	3 183 168	3 978 960
Avsetninger mv	0	0	-374 400	-327 600
Fordringer	-198 895	-519 872	-3 195 676	-579 872
Sum	2 498 912	2 455 962	-11 742 978	-7 199 315
Aksjer og andre verdipapirer	1 936 460	4 289 742	2 076 303	5 134 264
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	-934 458	-10 232 326
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	23 125 291	5 136 850
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	4 435 372	6 745 704	12 524 158	-7 160 527
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel (22 %)	975 782	1 484 055	2 755 315	-1 575 316

Note 10 Egenkapital

Morselskap	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2024	22 941 400	211 341 203	234 282 603
Ny andelskapital	1 385 850		1 385 850
Årets resultat		12 114 660	12 114 660
Pr. 31.12.2025	24 327 250	223 455 863	247 783 113

Konsern	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2024	22 941 400	394 663 652	417 605 051
Ny andelskapital	1 385 850		1 385 850
Årets resultat		25 683 713	25 683 713
Pr. 31.12.2025	24 327 250	420 347 365	444 674 615

Note 11 Pantstillelser og garantier

Konsern

Gjeld sikret ved pant	2025	2024
Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant	166 455 635	31 707 922
Sum	166 455 635	31 707 922

Det er ingen gjeld i konsernet som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Varige driftsmidler	13 484 581	14 056 783
Varelager	216 854 924	158 019 583
Kundefordringer	182 463 867	41 179 886
Sum	412 803 372	213 256 252

Garantier	2025	2024
Entreprenørgarantier iht. §12 i Bustadoppføringsloven	13 029 450	18 613 650
Entreprenørgarantier iht. overlevering av VVA anlegg	44 139 197	39 783 197
Kausjonsforpliktelse datter og tilknyttede selskaper	34 413 392	23 400 000
Betalingsgaranti ovenfor Brl Strandhagen 2, knyttet til usolgte andeler	2 653 392	0
Sum	94 235 431	81 796 847

Garantiene har løpetid mellom ett til fem år.

Datterselskaper har stilt sikkerhet for lån i bank ved pant i fast eiendom. Følgende borettslag har stilt 1. priorotets panterett: Skogens Ro brl. i gnr. 34, bnr. 664 i Sandnes kommune, pålydende kr. 300 000 000. Støperigata 34-38 brl. i gnr. 52, bnr. 11, 671 og 673 i Stavanger kommune, pålydende kr. 14 440 000. Langflåtveien 1-3 brl. i gnr. 20, bnr. 50 i Stavanger kommune, pålydende kr. 25 000 000. Køhlerlåven brl. i gnr. 22, bnr. 351 i Stavanger kommune, pålydende kr. 120 000 000.

Akjsjonærgarantier: Datterselskapet Bate Eiendomsutvikling AS har stilt aksjonærgaranti for fortsatt drift til Torger Carlsens Gate AS og 100me- terskogen Bolig AS. Sammen med øvrige aksjonærer har selskapet også gitt aksjonærgaranti for fortsatt drift til de tilknyttede selskapene Møllekvartalet AS og Vabua Invest AS. I tillegg er det gitt garanti til Nuten Borettslag, Langflåtveien 1-3 Borettslag, Støperigata 34-38 Borettslag, Køhlerlåven Borettslag og Skogens Ro Borettslag, hvor Bate Eiendomsutvikling AS er eneste an- delshaver pr 31.12.

Note 12 Investering i aksjer og andeler

Morselskap

Investering	Eierandel	Balanseført verdi
Klare Finans AS	12,0 %	19 724 700
LeieEie AS	11,0 %	12 000 000
BBL Datakompetanse AS	10,9 %	7 100 012
Øvrige		6 511 745
Sum		45 336 458

Konsern

Selskapsnavn	Eierandel	Balanseført verdi
Klare Finans AS	12,0 %	19 724 700
LeieEie AS	11,0 %	12 000 000
BBL Datakompetanse AS	10,9 %	7 100 012
Aksdalsvatnet Utvikling AS	11,0 %	5 840 000
Jørpeland Utviklingsselskap AS	15,0 %	3 928 612
Øvrige		6 511 745
Sum		55 105 070

Kostpris på aksjene i Aksdalsvatnet Utvikling AS er i 2024 nedjustert med tilsvarende beløp som mottatte utbytter i 2023 og 2024. Utbyttene er ikke vurdert som opptjent i eiertiden.

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap	2025	2024
Kortsiktig fordring	380 845	2 144 137
Kortsiktig gjeld	4 233	20 071
Skyldig konsernbidrag	12 841 954	5 743 124



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bate boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bate boligbyggelag, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.



Årsberetningen ble innhentet før datoen for denne revisjonsberetningen, mens annen informasjon i årsrapporten forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne dato.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført på øvrig informasjon som vi har innhentet før datoen på revisjonsberetningen, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesning av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og,



basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 20. april 2026
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Nå kan styret søke om **Bates grønne kroner**

Sitter dere inne med en idé som kan gjøre nabolaget enda bedre å bo i? Da kan du få støtte fra bærekraftsfondet vårt, Bates grønne kroner!



Se mer på bate.no/gronnekroner,
eller skann QR-koden for mer info.

BATE