



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 882 430
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 841	2 817 216
Sum inntekter		2 909 841	2 817 216
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	34 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		288 805	266 967
Annen driftskostnad		1 434 545	1 437 739
Sum kostnader		1 808 925	1 738 806
Driftsresultat		1 100 916	1 078 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 953	5 552
Sum finansinntekter		22 953	5 552
Annen finanskostnad		43 775	29 247
Sum finanskostnader		43 775	29 247
Netto finans		-20 822	-23 695
Ordinært resultat før skattekostnad		1 080 094	1 054 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 080 094	1 054 715
Årsresultat		1 080 094	1 054 715
Totalresultat		1 080 094	1 054 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 080 094	1 054 715
Sum overføringer og disponeringer		1 080 094	1 054 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 030 740	13 292 367
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 715	135 893
Sum varige driftsmidler		13 139 455	13 428 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 139 455	13 428 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 046	36 245
Sum fordringer		61 046	36 245
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 728	3 507 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 728	3 507 267
Sum omløpsmidler		4 006 774	3 543 512
SUM EIENDELER		17 146 229	16 971 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 624 146	10 544 052
Sum opptjent egenkapital		11 624 146	10 544 052
Sum egenkapital		11 824 146	10 744 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 018 556	5 641 084
Sum annen langsiktig gjeld		5 018 556	5 641 084
Sum langsiktig gjeld		5 018 556	5 641 084
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 603	103 115
Leverandørgjeld		122 257	320 521
Annen kortsiktig gjeld		123 667	163 000
Sum kortsiktig gjeld		303 528	586 636
Sum gjeld		5 322 084	6 227 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 146 229	16 971 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442360

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 882 430
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: STIFTELSEN ÅLESUND UMLEIEBOLIGER
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 952 882 430
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 841	2 817 216
Sum inntekter		2 909 841	2 817 216
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	34 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		288 805	266 967
Annen driftskostnad		1 434 545	1 437 739
Sum kostnader		1 808 925	1 738 806
Driftsresultat		1 100 916	1 078 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 953	5 552
Sum finansinntekter		22 953	5 552
Annen finanskostnad		43 775	29 247
Sum finanskostnader		43 775	29 247
Netto finans		-20 822	-23 695
Ordinært resultat før skattekostnad		1 080 094	1 054 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 080 094	1 054 715
Årsresultat		1 080 094	1 054 715
Totalresultat		1 080 094	1 054 715
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 080 094	1 054 715
Sum overføringer og disponeringer		1 080 094	1 054 715



Organisasjonsnr: 952 882 430
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 030 740	13 292 367
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 715	135 893
Sum varige driftsmidler		13 139 455	13 428 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 139 455	13 428 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 046	36 245
Sum fordringer		61 046	36 245
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 728	3 507 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 728	3 507 267
Sum omløpsmidler		4 006 774	3 543 512
SUM EIENDELER		17 146 229	16 971 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 624 146	10 544 052
Sum opptjent egenkapital	11 624 146	10 544 052
Sum egenkapital	11 824 146	10 744 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 018 556	5 641 084
Sum annen langsiktig gjeld	5 018 556	5 641 084
Sum langsiktig gjeld	5 018 556	5 641 084
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 603	103 115
Leverandørgjeld	122 257	320 521
Annen kortsiktig gjeld	123 667	163 000
Sum kortsiktig gjeld	303 528	586 636
Sum gjeld	5 322 084	6 227 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 146 229	16 971 772



Organisasjonsnr: 952 882 430
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

24. mai 2023

Selskapsnummer: 6559





Velkommen til årsmøte i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mai 2023 kl. 14:00, Ålesund rådhus, 9 etg. Møterom nord.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden Stiftelsen Ålesund Utleieboliger er heleid av Ålesund kommune er det naturlig at Kommunedirektøren i Ålesund deltar i Årsmøtet sammen med styret. Kommunedirektøren kan ved fullmakt overlate til andre eller til styret å møte i sitt sted.

Forslag til vedtak

Innlevert fullmakt godkjennes og bekrefter at Ålesund kommune deltar i Årsmøtet sammen med styret i Stiftelsen.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rikke Sofie Gjelsten foreslått. Som protokollvitner ble Irene Kalstad Aase og Tore Johan Øvstebø foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6559 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt samlet til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Johan Øvstebø	Vestre Vegsundrabben 20
Nestleder	Asgeir Berg	Røysegata 25
Styremedlem	Irene Kalstad Aase	Lauramarka 19
Varamedlem	Arild Terje Antonsen	Nøisomhedvegen 43 C
Varamedlem	Roar Salen	Hovlivegen 2
Varamedlem	Fride Schjølberg Sortehaug	Støylen 15 A

Generelle opplysninger om Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Stiftelsen består av 38 leiligheter.

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952882430, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

120	441	442
23	71	

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Stiftelsens revisor er MØRE OG ROMSDAL REVISJON SA.



Styrets arbeid 2022

Styret har hatt 3 styremøter og behandla totalt 18 saker i 2022.

Rehabilitering Gustav Puntervoldsgate 32 – 36

Styret i Ålesund Utleieboliger har gjennom 2022 hatt aller størst fokus på forberedelser og kontraktinngåelse for å komme i gang med Rehabilitering av Gustav Puntervoldsgate 32 – 36. Alle de tre byggene hadde ved overgangen til 2022 et stort behov for oppgradering og rehabilitering. Det ble holdt mange møter med samarbeidspartene i løpet av vår og høst 2022.

Rehabiliteringsbehovet ble i samråd med Leithe og Howden AS vurdert til å gjelde følgende:

1. Nye utvendige trappeløsninger på alle de tre byggene
2. Utskifting av alle vinduer og dører
3. Ny kledning alle yttervegger
4. Balkong på alle leiligheter i 2. etasje (11 leiligheter)
5. Platting på bakkenivå for alle leiligheter i 1. etasje
6. Ny felles avfallsløsning for alle leilighetene
7. Mulighet for lading av El-bil på parkeringsplassen

Det ble tidlig i 2022 inngått en avtale med Leithe og Howden AS i Ålesund med tanke på prosjektering og byggesøknad og med Jonny Indrevåg, Indrevåg Consulting, for å lyse ut anbud for byggeledelse og totalentreprise for rehabiliteringen.

Det ble som følge av utlysingen og i samsvar med angitte kriterier, inngått avtale med Byggeledelse Norge AS ved Grim Grimstad for prosjektledelse, og med Ålesund Entreprenør for byggearbeidet.

Kontrakten med Ålesund Entreprenør ble inngått 28.11.2022.

Totalbudsjett for rehabiliteringen ble etter kontraktsinngåelse satt til Kr. 12.000.000. Det ble besluttet å låne NOK 10.000.000 i DnB og bruke NOK 2.000.000 i egenkapital. I kontrakten med Ålesund Entreprenør ble det avtalt oppstart 15. januar 2023 og ferdigstilling 15. juni 2023.

For å sikre økonomisk handlingsrom søkte styret Ålesund kommune om utsettelse av forfall for rentefritt og avdragsfritt lån NOK 2.500.000 med forfall 31.12.2022. Søknad ble innvilget og lånet ble omgjort til fortsatt avdragsfritt, men rentebærende lån og forlenget ti år til desember 2032.

Høsten 2022 ble det gjennomført beboermøte for å informere leietakere i Gustav Puntervoldsgate om planene for rehabilitering.

Igangsettingsløyve ble gitt 20.12.2023 av Ålesund kommune.



Andre viktige styresaker

a. Utleieprofil

Vedtak: «Vedtektene stemmer godt over ens med praktisert utleieprofil. Vi ønsker en god miks av leietakere – samtidig som vi ønsker å tilby leiligheter til mennesker som har vansker med å komme inn på boligmarkedet.»

b. Organisering og innkjøp av vaktmestertjenester

Saken kom tilbake i flere møter og styret besluttet å inngå kontrakt med Halvorsen AS, samt i tillegg inngå avtale med en beboer i Gustav Puntervoldsgate 32.

c. Gjennomgang av utleiekontrakter

Styreleder har sammen med OBOS gått igjennom alle utleiekontrakter for å tilstrebe større likhet i leiepris. Det gjenstår fortsatt en detaljert gjennomgang for alle leiligheter for å fastslå behov for innvendig, oppgradering og rehabilitering.

Økonomi og utleiegrad

Ålesund utleieboliger har en sunn økonomi og høyt belegg på sine leiligheter. Pr. 1. mai 2023 står en av 36 leiligheter ledig, og denne forventes utleid i løpet av sommeren. To leiligheter er totalrenovert i løpet av 2022 i forbindelse med inn- og utflytting. Viser ellers til regnskap for 2022.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innskuddsrente. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt utlånsrente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 703 246.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade i Gustav Puntervolds gate.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% i kommunale avgifter i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger.

Lån

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger har lån i Ålesund kommune og Husbanken.
Ålesund kommune: Lånet er et serielån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.
Husbanken 1: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 33 år.
Husbanken 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 26 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret til forretningsfører for 2023 vil øke med 4%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

Til styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stiftelsen Ålesund Utleieboligers årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.080.094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 stiftelsen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens 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. Betryggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Vedlegg 1

Postadresse: Møre og Romsdal Revisjon SA, Astrups gate 9, 6509 Kristiansund 6559 Årsrapport 2022.pdf
Avd. Molde: Storgata 18, 6413 Molde - Avd. Ålesund: Lerstadvegen 545, 6018 Ålesund
e-post: post@mrevisjon.no Organisasjonsnummer 923 746 552



MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Ålesund, 31. mars 2023
Møre og Romsdal Revisjon SA

Kathrin Haram
oppdragsansvarlig revisor



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

STIFTELSEN ÅLESUND UMLEIEBOLIGER ORG.NR. 952 882 430, KUNDENR. 6559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 806	2 817 126	2 856 000	2 981 000
Andre inntekter	3	35	90	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 909 841	2 817 216	2 856 000	2 981 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	65 900	-14 100	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-100 000	-100 000	-75 000
Avskrivninger	13,14	-288 805	-266 967	-261 700	-288 000
Revisjonshonorar	6	-27 500	-22 750	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-102 190	-99 365	-101 500	-170 000
Konsulenthonorar	7	-395 411	-25 249	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-254 576	-653 135	-1 800 000	-11 450 000
Forsikringer		-148 425	-135 216	-140 700	-163 049
Festeavgift		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-273 945	-260 066	-272 500	-300 000
Energi/fyring		-11 900	-16 754	-13 000	-13 000
Andre driftskostnader	10	-180 599	-185 204	-183 860	-183 860
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 808 925	-1 738 806	-3 002 360	-12 918 484
DRIFTSRESULTAT		1 100 916	1 078 410	-146 360	-9 937 484
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 953	5 552	0	0
Finanskostnader	12	-43 775	-29 247	-25 000	-479 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 822	-23 695	-25 000	-479 000
ÅRSRESULTAT		1 080 094	1 054 715	-171 360	-10 416 484
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 080 094	1 054 715		



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

STIFTELSEN ÅLESUND UMLEIEBOLIGER
ORG.NR. 952 882 430, KUNDENR. 6559

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 819 740	13 081 367
Tomt	13	211 000	211 000
Andre varige driftsmidler	14	108 715	135 893
SUM ANLEGGSMIDLER		13 139 455	13 428 260
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		132 180	107 379
Andre kortsiktige fordringer	15	-71 134	-71 134
Driftskonto OBOS-banken		2 212 510	1 791 662
Sparekonto OBOS-banken		56 678	56 207
Innestående i andre banker		1 676 541	1 659 398
SUM OMLØPSMIDLER		4 006 774	3 543 512
SUM EIENDELER		17 146 229	16 971 772



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital	11 624 146	10 544 052
SUM EGENKAPITAL	11 824 146	10 744 052

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 018 556	5 641 084
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 018 556	5 641 084

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		5 500	50 441
Leverandørgjeld		122 257	320 521
Påløpte renter		3 833	2 197
Påløpte avdrag		53 770	100 918
Annen kortsiktig gjeld	17	118 167	112 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 528	586 636

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 146 229	16 971 772
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		18 800 000	21 768 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 29.03.2023
Styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Tore Johan Øvstebø /s/ Irene Kalstad Aase /s/ Asgeir Berg /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 929 807
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 929 807

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-20 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 806

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -10 575

SUM PERSONALKOSTNADER -10 575

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 640

Andre konsulentonorarer:

Byggeledelse Norge -78 313

Indrevåg Consulting -85 938

Leite og Howden -228 520

SUM KONSULENTHONORAR -395 411

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -151 348

Drift/vedlikehold VVS -32 787

Drift/vedlikehold elektro -33 093

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -37 348

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -254 576

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -49 148

Vann- og avløpsavgift -117 111

Feieavgift -575

Renovasjonsavgift -107 111

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -273 945



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Verktøy og redskaper	-7 969
Vaktmestertjenester	-87 640
Snørydding	-12 025
Gressklipping	-31 053
Andre fremmede tjenester	-20 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 602
Andre kontorkostnader	-9 036
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-3 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 599

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	471
Renter bank	16 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 859
SUM FINANSINNTEKTER	22 953

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 320
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-472
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-386
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-31 714
Renter på lån Ålesund Kommune	-9 883
SUM FINANSKOSTNADER	-43 775

NOTE: 13

BYGNINGER

Saldo 1.1	14 842 492
Avskrevet tidligere år	-1 761 125
Avskrevet i år	-261 627
SUM BYGNINGER	12 819 740

Tomten Gnr.120/Bnr.441 er kjøpt for kr 211 000.

Gnr.23/Bnr.71 M. flere er festet av Ålesund Kommune i 2003 med festetid på 45 år.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper

Tilgang 2021

117 897

Avskrevet i år

-23 578

94 319

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2021

17 996

Avskrevet i år

-3 600

14 396

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

108 715

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-27 178

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning tap på fordringer

-71 134

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

-71 134



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

ÅLESUND KOMMUNE

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2002	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 500 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 1990	-3 603 000	
Nedbetalt tidligere	3 432 318	
Nedbetalt i år	157 490	
		-13 192

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,22 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990	-3 603 000	
Nedbetalt tidligere	3 510 220	
Nedbetalt i år	92 780	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,08 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990	-2 702 000	
Nedbetalt tidligere	2 661 544	
Nedbetalt i år	40 456	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003	-6 792 000	
Nedbetalt tidligere	3 954 834	
Nedbetalt i år	331 802	
		-2 505 364

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 018 556**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feilbetaling av felleskostnader, refundert 2023 -6 800

Midlertidig deposita -111 367

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-118 167**



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Annen informasjon om stiftelsen

Forsikring

Stiftelsens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal leietaker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om stiftelsens forsikring brukes, kan leietaker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor leietakers ansvar.

Den enkelte leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 6559 **Selskapsnavn:** Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.