



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 28.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 693 704	2 606 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 693 704</b>	<b>2 606 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		275 915	284 974
Annen driftskostnad		1 105 473	1 138 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 541 258</b>	<b>1 503 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 152 446</b>	<b>1 103 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 590	19 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 590</b>	<b>19 865</b>
Annen finanskostnad		72 377	89 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 377</b>	<b>89 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 787</b>	<b>-69 989</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 094 659	1 033 482
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 559 334	13 831 749
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			3 500
Sum varige driftsmidler		13 559 334	13 835 249
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 559 334	13 835 249
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		-16 171	925 219
Sum fordringer		-16 171	925 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 952 451	2 306 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 952 451	2 306 850
Sum omløpsmidler		2 936 279	3 232 069
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 489 337	8 394 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 489 337</b>	<b>8 394 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 689 337</b>	<b>8 594 678</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 402 974	7 350 551
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 402 974</b>	<b>7 350 551</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 402 974</b>	<b>7 350 551</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 475	123 927
Leverandørgjeld		24 476	196 825
Annen kortsiktig gjeld		245 352	801 337
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 302</b>	<b>1 122 089</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 806 276</b>	<b>8 472 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587489

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 28.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 952 882 430  
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 693 704	2 606 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 693 704</b>	<b>2 606 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		275 915	284 974
Annen driftskostnad		1 105 473	1 138 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 541 258</b>	<b>1 503 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 152 446</b>	<b>1 103 470</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 590	19 865
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 590</b>	<b>19 865</b>
Annen finanskostnad		72 377	89 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 377</b>	<b>89 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 787</b>	<b>-69 989</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 094 659	1 033 482
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>



Organisasjonsnr: 952 882 430  
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 559 334	13 831 749
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			3 500
Sum varige driftsmidler		13 559 334	13 835 249
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 559 334	13 835 249
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		-16 171	925 219
Sum fordringer		-16 171	925 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 952 451	2 306 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 952 451	2 306 850
Sum omløpsmidler		2 936 279	3 232 069
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 489 337	8 394 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 489 337</b>	<b>8 394 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 689 337</b>	<b>8 594 678</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 402 974	7 350 551
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 402 974</b>	<b>7 350 551</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 402 974</b>	<b>7 350 551</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	133 475	123 927
Leverandørgjeld	24 476	196 825
Annen kortsiktig gjeld	245 352	801 337
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>403 302</b>	<b>1 122 089</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 806 276</b>	<b>8 472 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>



Organisasjonsnr: 952 882 430  
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling Årsmøte for 2020

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Ålesund 14. mai 2021

Tid: Fredag 28. mai 2021 kl. 16.00

Sted: Teams, invitasjon er sendt

Sakliste:

1. Konstituering:
  - Valg av møteleder
  - Godkjenning av innkalling
  - Godkjenne sakliste
  - Valg av protokollfører
  - Valg av personer til å underskrive protokollen
2. Årsregnskap med Årsberetning for 2020
3. Godtgjørelse til styret
4. Valg av revisor
5. Valg av nytt styre

Med vennlig hilsen

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Randi Asbjørnsen  
styreleder



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Randi Asbjørnsen	Stavnesvegen 78
Styremedlem	Asgeir Berg	Røysegata 25
Styremedlem	Ole-André Gjerde	Torvteigen 67
Varamedlem	Roar Salen	Hovlivegen 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Stiftelsen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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 med følgende adresse:

Mogensvegen 9-39  
Gustav Puntervolds Gt32A-H  
Gustav Puntervolds Gt34A-H  
Gustav Puntervolds Gt36A-F

Gårds- og bruksnummer:

120      441    442  
23        71

Stiftelsen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Stiftelsen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Stiftelsens revisor er Kommunerevisjonsdist.

### Styrets arbeid

Her må styret legge inn styrets arbeid for 2020 og planer for 2021.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 693 704.

Dette er kr 83 296 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 541 258.

Dette er kr 23 492 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 094 659 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 532 977.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon i tillegg til eiendomsskatt. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5555. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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: Rente er 0 % flytende med innfrielsesdato 31.12.22.

Husbanken 1: Rente er 0,8 % flytende med innfrielsesdato 01.08.22.

Husbanken 2: Rente er 0,8 % flytende med innfrielsesdato 01.02.22.

Husbanken 3: Rente er 0,8 % flytende med innfrielsesdato 01.11.21.

Husbanken 4: Rente er 0,8 % flytende med innfrielsesdato 01.03.30.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Stiftelsen Ålesund Utleieboligers årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 094 659. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av stiftelsen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

---

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



## MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

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 avvirket.

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger).

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

#### *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, 28. mai 2021  
Møre og Romsdal Revisjon SA

Kathrin Haram  
statsautorisert revisor



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 693 564	2 606 707	2 777 000	2 815 000
Andre inntekter	3	140	210	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 693 704</b>	<b>2 606 917</b>	<b>2 777 000</b>	<b>2 815 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-89 870	-9 870	-12 690	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-90 000	-70 000
Avskrivninger	14	-275 915	-284 974	-290 000	-284 974
Revisjonshonorar	6	-20 000	-13 750	-14 200	-14 700
Forretningsførerhonorar		-97 423	-94 490	-97 500	-100 400
Konsulenthonorar	7	-208 295	-139 408	-140 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-149 379	-231 856	-200 000	-200 000
Forsikringer		-129 661	-120 047	-125 000	-134 000
Festeavgift		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-240 042	-284 890	-290 000	-274 700
Energi/fyring		-17 973	-8 474	-10 000	-12 000
Andre driftskostnader	10	-202 701	-205 688	-255 360	-244 860
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 541 258</b>	<b>-1 503 447</b>	<b>-1 564 750</b>	<b>-1 635 504</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 152 446</b>	<b>1 103 470</b>	<b>1 212 250</b>	<b>1 179 496</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 590	19 865	0	0
Finanskostnader	12	-72 377	-89 854	-80 000	-33 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-57 787</b>	<b>-69 989</b>	<b>-80 000</b>	<b>-33 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 094 659</b>	<b>1 033 482</b>	<b>1 132 250</b>	<b>1 146 496</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 094 659	1 033 482		



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER**  
**ORG.NR. 952 882 430, KUNDENR. 6559**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 348 334	13 620 749
Tomt	13	211 000	211 000
Andre varige driftsmidler	14	0	3 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 559 334</b>	<b>13 835 249</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		90 660	115 676
Andre kortsiktige fordringer	15	-106 831	809 543
Driftskonto OBOS-banken		1 240 280	715 128
Sparekonto OBOS-banken		56 086	55 817
Innestående i andre banker		1 656 085	1 535 905
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 936 279</b>	<b>3 232 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		9 489 337	8 394 678
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 689 337</b>	<b>8 594 678</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 402 974	7 350 551
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 402 974</b>	<b>7 350 551</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		24 543	47 178
Leverandørgjeld		24 476	196 825
Påløpte renter		3 268	10 196
Påløpte avdrag		130 207	113 731
Annen kortsiktig gjeld	17	220 809	754 159
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>403 302</b>	<b>1 122 089</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 495 613</b>	<b>17 067 318</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		21 768 000	21 768 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.05.2021  
Styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Randi Asbjørnsen /s/

Asgeir Berg /s/

Ole-Andre Gjerde /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	2 799 764
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 799 764</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-106 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 693 564</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontra	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Avsetning styrehonorar for perioden 2020/2021	-80 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-89 870</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-205 775
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-208 295</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 869
Drift/vedlikehold VVS	-65 289
Drift/vedlikehold elektro	-7 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 047
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-149 379</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 150
Kommunale avgifter	-190 892
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 042</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 488
Vaktmestertjenester	-137 500
Snørydding	-4 500
Gressklipping	-33 500
Andre fremmede tjenester	-4 511
Andre kontorkostnader	-12 946
Porto	-1 030
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 009
Avsetning tap på fordringer, reduksjon	3 143
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 701</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	381
Renter av sparekonto i OBOS-banken	269
Renter bank	9 872
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 068
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 590</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 651
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 227
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 130
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-53 094
Renter på leverandørgjeld	-274
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 377</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris	14 842 492
Avskrevet tidligere år	-1 221 743
Avskrevet i år	-272 415
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 348 334</b>

Tomten Gnr. 120/bnr.441 er kjøpt for kr 211 000.  
Gnr.23/bnr.71 M. flere er festet av Ålesund Kommune.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2017	21 000	
Avskrevet tidligere	-17 500	
Avskrevet i år	-3 500	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -3 500**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		-38 900
Andre fordringer		3 203
Avsetning tap på fordringer		-71 134
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>-106 831</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Ålesund Kommune

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 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. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 1990 -3 603 000

Nedbetalt tidligere 3 021 118

Nedbetalt i år 242 577

-339 305

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990 -3 603 000

Nedbetalt tidligere 3 136 024

Nedbetalt i år 226 679

-240 297

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990 -2 702 000

Nedbetalt tidligere 2 392 071

Nedbetalt i år 158 799

-151 130

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003 -6 792 000

Nedbetalt tidligere 3 300 236

Nedbetalt i år 319 522

-3 172 242

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 402 974**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita -110 308

Avsetning styrehonorar 2020/2021 -80 000

Påløpte kostnader -30 501

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -220 809**



## **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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er stiftelsens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er leietakers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at stiftelsen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har stiftelsen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan leietakeren utarbeide energiattest for sin bolig.