



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 817 216	2 693 704
Sum inntekter		2 817 216	2 693 704
Kostnader			
Lønnskostnad		34 100	159 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 967	275 915
Annen driftskostnad		1 437 739	1 105 473
Sum kostnader		1 738 806	1 541 258
Driftsresultat		1 078 410	1 152 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 552	14 590
Sum finansinntekter		5 552	14 590
Annen finanskostnad		29 247	72 377
Sum finanskostnader		29 247	72 377
Netto finans		-23 695	-57 787
Ordinært resultat før skattekostnad		1 054 715	1 094 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 054 715	1 094 659
Årsresultat		1 054 715	1 094 659
Totalresultat		1 054 715	1 094 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 054 715	1 094 659
Sum overføringer og disponeringer		1 054 715	1 094 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 292 367	13 559 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 893	
Sum varige driftsmidler		13 428 260	13 559 334
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 428 260	13 559 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 245	-16 171
Sum fordringer		36 245	-16 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 267	2 952 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 267	2 952 451
Sum omløpsmidler		3 543 512	2 936 279
SUM EIENDELER		16 971 772	16 495 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 544 052	9 489 337
Sum opptjent egenkapital		10 544 052	9 489 337
Sum egenkapital		10 744 052	9 689 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 641 084	6 402 974
Sum annen langsiktig gjeld		5 641 084	6 402 974
Sum langsiktig gjeld		5 641 084	6 402 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 115	133 475
Leverandørgjeld		320 521	24 476
Annen kortsiktig gjeld		163 000	245 352
Sum kortsiktig gjeld		586 636	403 302
Sum gjeld		6 227 720	6 806 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 971 772	16 495 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429865

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 952 882 430
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 817 216	2 693 704
Sum inntekter		2 817 216	2 693 704
Kostnader			
Lønnskostnad		34 100	159 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 967	275 915
Annen driftskostnad		1 437 739	1 105 473
Sum kostnader		1 738 806	1 541 258
Driftsresultat		1 078 410	1 152 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 552	14 590
Sum finansinntekter		5 552	14 590
Annen finanskostnad		29 247	72 377
Sum finanskostnader		29 247	72 377
Netto finans		-23 695	-57 787
Ordinært resultat før skattekostnad		1 054 715	1 094 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 054 715	1 094 659
Årsresultat		1 054 715	1 094 659
Totalresultat		1 054 715	1 094 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 054 715	1 094 659
Sum overføringer og disponeringer		1 054 715	1 094 659



Organisasjonsnr: 952 882 430
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 292 367	13 559 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 893	
Sum varige driftsmidler		13 428 260	13 559 334
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 428 260	13 559 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 245	-16 171
Sum fordringer		36 245	-16 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 267	2 952 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 507 267	2 952 451
Sum omløpsmidler		3 543 512	2 936 279
SUM EIENDELER		16 971 772	16 495 613
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	10 544 052	9 489 337
Sum opptjent egenkapital	10 544 052	9 489 337
Sum egenkapital	10 744 052	9 689 337
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 641 084	6 402 974
Sum annen langsiktig gjeld	5 641 084	6 402 974
Sum langsiktig gjeld	5 641 084	6 402 974
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 115	133 475
Leverandørgjeld	320 521	24 476
Annen kortsiktig gjeld	163 000	245 352
Sum kortsiktig gjeld	586 636	403 302
Sum gjeld	6 227 720	6 806 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 971 772	16 495 613



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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

2. juni 2022

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:

2. juni 2022 kl. 16:00, Rådhuset i Ålesund.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Johan Øvstebø	2021-2023
Nestleder	Asgeir Berg	2021-2023
Styremedlem	Irene Kalstad Aase	2021-2023
Varamedlem	Arild Terje Antonsen	2021-2023
Varamedlem	Roar Salen	2021-2023
Varamedlem	Fride Schjølberg Sortehaug	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 Gt 32 A-H
Gustav Puntervolds Gt 34 A-H
Gustav Puntervolds Gt 36 A-F

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Stiftelsens revisor er Møre og Romsdal Revisjon SA.



Styrets arbeid

Styret hadde sitt første styremøte 26.08.2021. Etter oppsummering og anbefaling fra det avtroppende styret har vi fulgt opp vedlikeholdsbehov i Mogensvei og satt i gang en kartlegging av tilstanden ved leilighetene i Gustav Puntervoldsgate.

Med bakgrunn i tilstandsrapport utført av OBOS prosjekt i 2018 og ny oppfølging fra OBOS prosjekt nå i 2021 ble det klart at det var behov for rehabilitering/utskifting av de utvendige trappene i Gustav Puntervoldsgate 32, 34 og 36. Det er innledet samarbeid med Roger Howden i Leithe og Howden AS for å finne gode moderne løsninger – med sikte på å kunne komme i gang med rehabiliteringen i løpet av 2022.

Det har vist seg at behovet for utvendig rehabilitering i Gustav Puntervoldsgate er langt større enn først antatt, med bakgrunn i nye krav til brannsikring. Dette vil medføre behov for refinansiering og nytt lån fra Husbanken eller privat bank. Stiftelsens økonomi er sunn. To av fire lån i Husbanken er nedbetalt i løpet av 2022, og det tredje i løpet av 2023. Det fjerde lånet løper til 2030 med årlige avdrag på kr. 335 000. I tillegg har Stiftelsen et rentefritt lån på 2,5 MNOK fra Ålesund kommune som forfaller i desember 2022.

På grunn av Corona er det ikke arrangert felles møter med beboere hverken i Mogens vei eller Gustav Puntervoldsgate i 2022. styret har likevel hatt kontakt med mange av beboerene ved gjentatte besøk i Gustav Puntervoldsgate – og ved enkelthenvendelser fra beboere i Mogens vei.

I november 2021 var det tilløp til brann i en av leilighetene i Gustav Puntervoldsgate. Beboer var i leiligheten når det skjedde og stod selv for slukking. Brannvesenet kom til og sjekket og styreleder fikk melding umiddelbart. Forsikringen dekket renovering og tapte leieinntekter minus egenandel. Leiligheten var ubeboelig i en måned.

Ved overgangen mellom 2021 og 2022 står ingen av boligstiftelsens leiligheter ledig. Det har vist seg at den enkleste og beste måten å tiltrekke seg nye leietakere på, er gjennom annonsering på Finn.

Stiftelsen kjøper vaktmestertjenester fra Norsk Aktivitetssenter AS. Prisene har gått vesentlig opp de siste årene og styret har derfor besluttet å gå over til robotklipping av alle plener fra sesongen 2022. Det arbeides også med etablering av felles avfallsstasjon i Gustav Puntervoldsgate for å effektivisere avfallshåndteringen.

I 2022 vil styret konsentrere seg om rehabiliteringen i Gustav Puntervoldsgate 32-36. Håpet er at den skal være ferdigstilt senest mars 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 817 216.

Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 738 806.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 054 715 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 956 876.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 800 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 209. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 1,07 % flytende med innfrielsesdato 01.02.23.

Husbanken 2: Rente er 1,07 % flytende med innfrielsesdato 01.08.22.

Husbanken 3: Rente er 1,07 % flytende med innfrielsesdato 01.05.22.

Husbanken 4: Rente er 1,07 % flytende med innfrielsesdato 01.03.30.

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel for 2022 forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 1.054.715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon



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, 19. mai 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 817 126	2 693 564	2 815 000	2 856 000
Andre inntekter	3	90	140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 817 216	2 693 704	2 815 000	2 856 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	65 900	-89 870	-9 870	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-70 000	-100 000
Avskrivninger	13,14	-266 967	-275 915	-284 974	-261 700
Revisjonshonorar	6	-22 750	-20 000	-14 700	-25 000
Forretningsførerhonorar		-99 365	-97 423	-100 400	-101 500
Konsulenthonorar	7	-25 249	-208 295	-250 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-653 135	-149 379	-200 000	-1 800 000
Forsikringer		-135 216	-129 661	-134 000	-140 700
Festeavgift		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-260 066	-240 042	-274 700	-272 500
Energi/fyring		-16 754	-17 973	-12 000	-13 000
Andre driftskostnader	10	-185 204	-202 701	-244 860	-183 860
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 738 806	-1 541 258	-1 635 504	-3 002 360
DRIFTSRESULTAT		1 078 410	1 152 446	1 179 496	-146 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 552	14 590	0	0
Finanskostnader	12	-29 247	-72 377	-33 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 695	-57 787	-33 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		1 054 715	1 094 659	1 146 496	-171 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 054 715	1 094 659		



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 081 367	13 348 334
Tomt	13	211 000	211 000
Andre varige driftsmidler	14	135 893	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 428 260	13 559 334
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		107 379	90 660
Andre kortsiktige fordringer	15	-71 134	-106 831
Driftskonto OBOS-banken		1 791 662	1 240 280
Sparekonto OBOS-banken		56 207	56 086
Innestående i andre banker		1 659 398	1 656 085
SUM OMLØPSMIDLER		3 543 512	2 936 279
SUM EIENDELER		16 971 772	16 495 613



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital	10 544 052	9 489 337
SUM EGENKAPITAL	10 744 052	9 689 337

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 641 084	6 402 974
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 641 084	6 402 974

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		50 441	24 543
Leverandørgjeld		320 521	24 476
Påløpte renter		2 197	3 268
Påløpte avdrag		100 918	130 207
Annen kortsiktig gjeld	17	112 559	220 809
SUM KORTSIKTIG GJELD		586 636	403 302

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 971 772	16 495 613
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		21 768 000	21 768 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.05.2022
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	2 889 526
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 889 526

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-72 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 817 126

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	90
SUM ANDRE INNETEKTER	90



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Tilbakeført avsatt styrehonorar i 2020 for perioden 2020/2021	80 000
SUM PERSONALKOSTNADER	65 900

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-22 674
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-25 249

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-211 324
Drift/vedlikehold VVS	-337 813
Drift/vedlikehold elektro	-85 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 415
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-653 135

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49 148
Vann- og avløpsavgift	-100 726
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-109 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 066



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 656
Vaktmestertjenester	-106 625
Snørydding	-21 500
Gressklipping	-36 250
Andre kontorkostnader	-9 707
Porto	-118
Drivstoff biler, maskiner osv.	-52
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-3 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 204

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 339
SUM FINANSINNTEKTER	5 552

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 302
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 680
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 081
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 184
SUM FINANSKOSTNADER	-29 247

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris	14 842 492
Avskrevet tidligere år	-1 494 158
Avskrevet i år	-266 967
SUM BYGNINGER	13 081 367

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.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2021	117 897	117 897
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2021	17 996	17 996
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		135 893

Det er ikke foretatt avskrivning for 2021 da varene først ble levert i slutten av desember.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning tap på fordringer	-71 134
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-71 134

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Ålesund Kommune

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 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. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 1990	-3 603 000
Nedbetalt tidligere	3 263 695
Nedbetalt i år	168 623
	-170 682

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990	-3 603 000
Nedbetalt tidligere	3 362 703
Nedbetalt i år	147 517
	-92 780

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990	-2 702 000
Nedbetalt tidligere	2 550 870
Nedbetalt i år	110 674
	-40 456

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003	-6 792 000
Nedbetalt tidligere	3 619 758
Nedbetalt i år	335 076
	-2 837 166

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 641 084
------------------------------------	-------------------



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-110 529
Påløpte kostnader, strøm	-2 030
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-112 559



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.

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 kan leietakeren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.06.22

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.