



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 174 797	2 909 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 174 797</b>	<b>2 909 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 201	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		302 119	288 805
Annen driftskostnad		14 166 497	1 434 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 612 818</b>	<b>1 808 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 438 020</b>	<b>1 100 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 326	22 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 326</b>	<b>22 953</b>
Annen finanskostnad		754 554	43 775
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 554</b>	<b>43 775</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-737 228</b>	<b>-20 822</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 175 249	1 080 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		12 774 345	13 030 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 399 095	108 715
Sum varige driftsmidler		16 173 441	13 139 455
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 173 441	13 139 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		231	
Andre fordringer		17 577	61 046
Sum fordringer		17 808	61 046
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 194	3 945 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 194	3 945 728
Sum omløpsmidler		751 002	4 006 774
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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			11 624 146
Udekket tap		551 103	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-551 103</b>	<b>11 624 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-351 103</b>	<b>11 824 146</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 700 914	5 018 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 700 914</b>	<b>5 018 556</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 700 914</b>	<b>5 018 556</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 219	57 603
Leverandørgjeld		261 516	122 257
Skyldige offentlige avgifter		1 207	
Annen kortsiktig gjeld		122 690	123 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>574 632</b>	<b>303 528</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 275 546</b>	<b>5 322 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483039

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Leart Lokaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 952 882 430  
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 174 797	2 909 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 174 797</b>	<b>2 909 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 201	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		302 119	288 805
Annen driftskostnad		14 166 497	1 434 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 612 818</b>	<b>1 808 925</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 438 020</b>	<b>1 100 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 326	22 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 326</b>	<b>22 953</b>
Annen finanskostnad		754 554	43 775
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>754 554</b>	<b>43 775</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-737 228</b>	<b>-20 822</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 175 249	1 080 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>



Organisasjonsnr: 952 882 430  
STIFTELSEN ÅLESUND UTLEIEBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		12 774 345	13 030 740
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 399 095	108 715
Sum varige driftsmidler		16 173 441	13 139 455
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 173 441	13 139 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		231	
Andre fordringer		17 577	61 046
Sum fordringer		17 808	61 046
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 194	3 945 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 194	3 945 728
Sum omløpsmidler		751 002	4 006 774
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
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		11 624 146
Udekket tap	551 103	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-551 103</b>	<b>11 624 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-351 103</b>	<b>11 824 146</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 700 914	5 018 556
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 700 914</b>	<b>5 018 556</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 700 914</b>	<b>5 018 556</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 219	57 603
Leverandørgjeld	261 516	122 257
Skyldige offentlige avgifter	1 207	
Annen kortsiktig gjeld	122 690	123 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>574 632</b>	<b>303 528</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 275 546</b>	<b>5 322 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>



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  
75.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6559

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger



## 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:

29. april 2024 kl. 09:00, OBOS 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 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.

### Årsmøte 2024, Stiftelsen Ålesund Utleieboliger 29.04.2024

Det inviteres til årsmøte i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger i lokalene til OBOS i Ystenesgata 6, i Ålesund.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to fra styret til å godkjenne protokoll
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 velges en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Tore Johan Øvstebø, foreslås som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets medlemmer har stemmerett. Det er Tore Johan Øvstebø, Irene Kalstad Aase og Asgeir Berg.

### Forslag til vedtak

Tilstedeværende styremedlemmer har stemmerett. Fullmakter er gjennomgått og godkjennes.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to fra styret til å godkjenne protokoll

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6559 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til NOK 75.000, fordelt slik: Styreleder kr. 25.000, til øvrige styremedlemmer kr. 25.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til NOK 75.000



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [alesundtleieboliger@styrerommet.no](mailto:alesundtleieboliger@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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 to deltidsansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Stiftelsens revisor er MØRE OG ROMSDAL REVI.



## Styrets arbeid

Styret har hatt fem styremøter i løpet av året. Det har vært et svært krevende år preget av slutføring av rehabiliteringen i Gustav Puntervoldsgate 32-36. Prosjektet omfattet både en rehabilitering og en oppgradering av bygningsmassen og uteområdet. Bordkledning ble fjernet og nye Steniplater montert. Alle dører og vinduer ble skiftet. Både undertak og takstein ble skiftet, samt tilhørende takrenner og stuprenner. Likedan ble alle utvendige trapper skiftet og vesentlig oppgradert. Bodarealet ble utvidet til det doble for alle leiligheter. Leiligheter i 2. etasje fikk balkong med utgang fra stue og alle leiligheter i første etasje fikk utvendig plattning med utgang fra stue. Også utearealet ble oppgradert med blant annet ny avfallsløsning, drenering og nødvendig rekkverk. I tillegg ble det lagt tilrette for elbillading på parkeringsplassen.

Styret anbefalte overfor Ålesund kommune høsten 2023 at Stiftelsen Ålesund Utleieboliger med forpliktelser og eiendelen blir overført til Ålesund kommune, i samsvar med midlertidig åpning gitt i Stiftelsesloven. Kommunestyret behandlet saken og vedtak ble fattet i samsvar med styrets innstilling. Prosessen for overdragelse til kommunen er startet og endelig overføring er forventet i løpet av 2024. Styret er trygg på at dette er en riktig avgjørelse for å sikre trygghet for beboere og samtidig en forsvarlig og profesjonell forvaltning av eiendommene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Stiftelsen har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i husleien.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjekt i Gustav Puntervolds gate 32-36.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt gjeldsbelastning og økte utlånsrenter.

### Resultat

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

### Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 176 370.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger.

### Lån

Stiftelsen Ålesund Utleieboliger har to lån i Ålesund kommune, to lån i Husbanken og et lån i Dnb.

Lån 1 i Ålesund kommune:

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 0 år.

Lån 2 i Ålesund kommune: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,94 %. Løpetiden er 20 år.

Lån 1 i Husbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,96 %. Løpetiden er 33 år.

Lån 2 i Husbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 26 år.

Lån i Dnb: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 25 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret for forretningsførsel øker med 5,3 % i 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på leieinntekter pr 01.01.2024, samt planlagte kontraktsfornyelser i 2024.

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 årsregnskapet for Stiftelsen Ålesund Utleieboliger som viser et underskudd på kr 12 175 249. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dens 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



## 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 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 avgå 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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, 22. mars 2024

**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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 173 646	2 909 806	2 981 000	3 346 000
Ladeinntekter EL-bil		386	0	0	5 000
Andre inntekter	3	765	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 174 797</b>	<b>2 909 841</b>	<b>2 981 000</b>	<b>3 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-44 201	-10 575	-10 575	-45 700
Styrehonorar	5	-100 000	-75 000	-75 000	-100 000
Avskrivninger	14	-302 119	-288 805	-288 000	-288 000
Revisjonshonorar	6	-25 844	-27 500	-25 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-162 500	-102 190	-170 000	-172 200
Konsulenthonorar	7	-480 793	-395 411	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-12 836 137	-254 576	-11 450 000	-450 000
Forsikringer		-163 053	-148 425	-163 049	-175 000
Festeavgift		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-303 216	-273 945	-300 000	-333 500
Energi/fyring		-12 609	-11 900	-13 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-142 344	-180 599	-183 860	-305 720
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 612 818</b>	<b>-1 808 925</b>	<b>-12 918 484</b>	<b>-2 147 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-11 438 020</b>	<b>1 100 916</b>	<b>-9 937 484</b>	<b>1 203 880</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 326	22 953	0	0
Finanskostnader	12	-754 554	-43 775	-479 000	-1 037 750
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-737 228</b>	<b>-20 822</b>	<b>-479 000</b>	<b>-1 037 750</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-12 175 249</b>	<b>1 080 094</b>	<b>-10 416 484</b>	<b>166 130</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 080 094		
Fra opptjent egenkapital		-11 624 146	0		
Udekket tap		-551 103	0		



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 563 345	12 819 740
Tomt		211 000	211 000
Andre varige driftsmidler	14	3 399 095	108 715
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 173 441</b>	<b>13 139 455</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		88 711	132 180
Kundefordringer		231	0
Andre kortsiktige fordringer	15	-71 134	-71 134
Driftskonto OBOS-banken		256 456	2 212 510
Driftskonto OBOS-banken II		303 333	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		561	0
Sparekonto OBOS-banken		58 210	56 678
Innestående i andre banker		114 635	1 676 541
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>751 002</b>	<b>4 006 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		0	11 624 146
Udekket tap	16	-551 103	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-351 103</b>	<b>11 824 146</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 700 914	5 018 556
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 700 914</b>	<b>5 018 556</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		5 500	5 500
Leverandørgjeld		261 516	122 257
Skyldige offentlige avgifter	18	1 207	0
Påløpte renter		110 920	3 833
Påløpte avdrag		78 299	53 770
Annen kortsiktig gjeld	19	117 190	118 167
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>574 632</b>	<b>303 528</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 924 443</b>	<b>17 146 229</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		26 860 000	18 800 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2024  
Styret i Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

Tore Johan Øvstebø /s/

Asgeir Berg /s/

Irene Kalstad Aase /s/



## NOTE: 1

### 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 173 646
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 173 646</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Gebyr	730
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>765</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 450
Påløpte feriepenger	-2 931
Arbeidsgiveravgift	-17 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-44 201</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 844.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-95 142
Byddledelse Norge AS	-297 573
Hybel AS	-22 734
Leite og Howeden AS	-65 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-480 793</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 519 686
Drift/vedlikehold VVS	-287 002
Drift/vedlikehold elektro	-28 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-785
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 836 137</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 148
Vann- og avløpsavgift	-125 863
Feieavgift	-411
Renovasjonsavgift	-127 794
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-303 216</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 064
Vaktmestertjenester	-72 750
Renhold ved firmaer	-744
Snørydding	-11 824
Gressklipping	-6 525
Andre fremmede tjenester	-3 516
Andre kontorkostnader	-1 354
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 223
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-33 155
Kontingenter	-6 220
Bank- og kortgebyr	-3 950
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-142 344</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 532
Renter bank	1 658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 159
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 326</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-448 318
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-120
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-73 159
Renter på lån i Kommunalbanken	-50 892
Renter på lån i Ålesund kommune	-182 065
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-754 554</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Saldo 1.1	14 842 492
Avskrevet tidligere år	-2 022 752
Avskrevet i år	-256 395
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 563 345</b>

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 tidligere	-23 578		
Avskrevet i år	-23 578		70 741
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2021	17 996		
Avskrevet tidligere	-3 600		
Avskrevet i år	-3 600		10 797
Boder			
Tilgang 2023	1 429 805		
Avskrevet i år	-4 766		1 425 039
Container			
Tilgang 2023	396 250		
Avskrevet i år	-2 642		393 608
Gjerde			
Tilgang 2023	330 682		
Avskrevet i år	-2 205		328 477
Trapp			
Tilgang 2023	1 179 368		
Avskrevet i år	-8 935		1 170 433
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>3 399 095</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-45 725</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på fordringer			-71 134
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>-71 134</b>



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Ålesund kommune

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 0 år.

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

-2 500 000

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-10 000 000
Nedbetalt i år	150 372

-9 849 628

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,96 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 1990	-3 603 000
Nedbetalt tidligere	3 589 808
Nedbetalt i år	13 192

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003	-6 792 000
Nedbetalt tidligere	4 286 636
Nedbetalt i år	317 410

-2 187 954

Ålesund kommune

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,94 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-2 200 000
Nedbetalt i år	36 668

-2 163 332

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-16 700 914**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-561
Skyldig arbeidsgiveravgift	-646

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 207**



Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 931
Midlertidig deposita (gamle depositumskontoer)	-114 259
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-117 190</b>

---



## 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabilitering fasade og tak	Rehabilitering av blant annet fasade og tak i Gustav Puntervolds gate 32-36. Arbeidet er utført av Ålesund Entreprenør med Byggeledelse Norge AS, ved Grim Grimstad som prosjektleder.
------	------------------------------	--



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 6559 Selskapsnavn: Stiftelsen Ålesund Utleieboliger

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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