

Årsregnskap

2020

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Org.nr.:948 010 704

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Møre og Romsdal Boligbyggelags (MOBO) er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre andelseiere. Dette gjør vi igjennom å tilby tjenester som boligforvaltning, regnskap, teknisk rådgivning, boligbygging og medlemsfordeler.

MOBO har forretningsførsel for til sammen 127 selskap. Dette gjelder borettslag, boligstiftelser, boligsameier og aksjeselskap.

MOBO har forretningskontor i Molde kommune.

MOBO sitt styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er kvinne. MOBO følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved ansettelser og valg av tillitsvalgte.

ANDELSEIERE

	2020	2019
Tilgang medlemmer	277	303
Avgang medlemmer	269	230
Netto tilgang medlemmer	8	73
Antall medlemmer	8491	8478

DATTERSELSKAPER OG ANDRE SELSKAPER MED EIERINTERESSE

Mobo Eiendomsservice AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO og driver vaktmester-, håndverks- og renholdstjenester. Det ble besluttet å avslutte renholdstjenestene og rendyrke vaktmester- og håndverkertjenestene fra årsskiftet.

Mobo Eiendom AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO og benyttes som utbyggingselskap. I 2020 så ble det ikke satt i gang nye utbyggingsprosjekt.

Haukås Panorama AS

Selskapet eies av Fræna Kysteiendom AS og MOBO med 50 % hver. Selskapet eier en attraktiv tomt i Øvre Haukås i Elnesvågen. Det er foreløpig ingen konkrete planer om å bygge på tomten.

Romsdalsgata 8-10 Eiendom AS

Selskapet eies av Ingeniørfirmaet Storvik AS, G-H Invest AS og MOBO med en tredjedel hver. Selskapet eier sentrale tomter i Molde sentrum i Romsdalsgata 8 og 10.

Eikrem Utbygging AS

Selskapet eies av Berg-Invest AS, Torbjørn Torske Prosjektutvikling AS, Puls Eiendom AS, Hamnegata 47 ANS, og MOBO. MOBO eier 16,67 % av selskapet. Selskapet står for utbyggingen av det nye boligområdet på Eikrem.

Molde Utvikling AS

Selskapet eies av Angvik Areal AS, Planor Bolig AS og MOBO med en tredjedel hver. Selskapet skal erverve, eie og utvikle bolig- og næringsseiendommer, og har kjøpt 3 eiendommer på Gørvelplassen som ligger i Molde sentrum.

Elvegata 9-11 AS

Selskapet eies av Planor Bolig AS og MOBO med 50 % hver. Selskapet eier garasjeplasser i Borettslaget Elvegata 9-11. Plassene leies ut i påvente av salg.

Garanti Eiendomsmegling Molde AS

Selskapet Garanti Eiendomsmegling Molde AS ble etablert 1. januar 2020 og eies av Garanti av Vestbo BBL, Sunnbo BBL, Garanti Eiendomsmegling Norge AS og MOBO. MOBO eier 29 % av selskapet.

Garanti Eiendomsmegling Norge AS

GARANTI Eiendomsmegling Norge AS er en meglerkjede eid av 13 boligbyggelag med 16 kontorer. Kjeden har som formål å utvikle og eie et felles markedsførings- og salgskonsept for medlemmene, samt å markedsføre boligbyggelagenes eiendomsmeglervirksomhet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

MOBO er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. MOBO forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligbyggelag. Borettslag og boligsameier er også å anse som virksomheter i lovens forstand og omfattes av internkontrollforskriften for fellesområdene. MOBO påtar seg oppdrag for boligselskapene innenfor dette området i samråd med styrene i det enkelte selskap.

MOBO har HMS-system gjennom Lettstyrt AS.

MOBO gjennomfører arbeidsmiljøundersøkelser og medarbeidersamtaler. Sykefraværet i MOBO var i 2020 på 10,1% (6,1% i 2019). Det ble ikke registrert personskader i MOBO i 2020.

RISIKOSTYRING OG FINANSIELL RISIKO

MOBO sin virksomhet er underlagt egen forskrift for risikostyring og internkontroll og Styret vurderer MOBO sin internkontroll til å være tilfredsstillende.

MOBO sin forvaltningskundemasse er bredt og variert sammensatt. MOBO opererer i tillegg innenfor flere forretningsområder. Det foreligger ikke vesentlig tapsrisiko og kredittrisiko.

MOBO har verken omsetning eller kostnader i utenlandsk valuta og har heller ingen valutarisiko.

Likviditeten vurderes som tilfredsstillende og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.

REGNSKAPET FOR 2020

På inntektssiden så har koronapandemien og mangel på nye utbyggingsprosjekt medført lavere inntekter på Teknisk avdeling. I tillegg er inntektene fra Mobarn betydelig redusert som følge av reforhandling av avtalene etter at Mobarn har ansatt egne personer og redusert tjenestene fra MOBO tilsvarende. Mobarn er fortsatt vår største kunde.

På kostnadssiden så har den pågående rettslig prosess ovenfor Mobarn medført betydelig betydelige merkostnader. I tillegg har det tilkommet ekstra kostnader ved direktørskifte.

Meglingen er avsluttet og at et nytt meglerselskap ble opprettet 1.1.2020.

Regnskapsmessig så betyr dette betydelig lavere inntekter fra meglertjenester, men dette har samtidig gitt tilsvarende lavere kostnader under postene direkte «kostnader vedrørende tjenestesalg», «lønnskostnad» og «annen driftskostnad».

Driftsregnskapet viser totalt et underskudd på kr 4 584 537.

Det er gjort finansielle nedskrivninger på kr 2 353 852. Av dette utgjør nedskrivning i Haukås Panorama AS alene kr 1 604 659. I tillegg kommer nedskrivning av aksjene i MOBO Eiendomsservice med kr 330 000 samt flere mindre nedskrivninger i tilknyttede selskap hovedsakelig som følge av manglende fremdrift eller avsluttede prosjekter uten iverksetting.

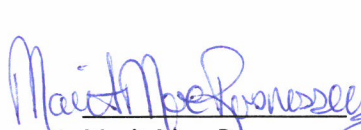
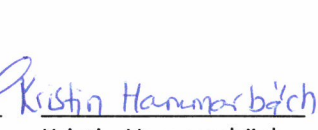
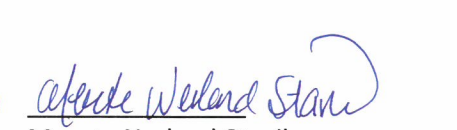
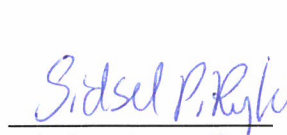
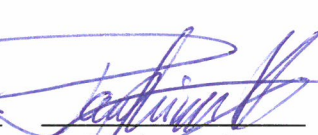
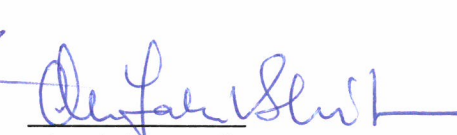
Etter finans så fikk i 2020 et underskudd på kr 6 879 809 mot et overskudd på kr 141 503 i 2019.

Styret foreslår at årets underskudd overføres fra annen egenkapital. Etter disponering så er egenkapitalen i MOBO på kr 30 572 137 per 31.12.2020, hvorav andelskapitalen utgjør kr 4 595 950 og avsetning til MOBO fondet utgjør kr 891 938.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligbyggelagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet baseres på forutsetningen om fortsatt drift. Det er heller ikke forhold som skulle tilsi noe annet.

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

Molde, 23.3.2021

 Marit Moe Rasmussen Styreleder	 Geir Hammerø Styremedlem	 Kristin Hammarbäck Styremedlem	 Merete Nerland Stavik Styremedlem
 Sidsel Pauline Rykhos Styremedlem	 Terje Aunan Styremedlem	 Paul Steinar Valle Styremedlem	 Ole Jakob Strandhagen Adm. dir.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Tekniske tjenester		1 970 481	3 352 412
Forvaltningstjenester		13 266 136	15 418 441
Meglertjenester		1 452 856	9 372 371
Medlemsinntekter		1 610 850	1 615 055
Annen driftsinntekt		2 044 909	1 325 341
Sum driftsinntekter		20 345 232	31 083 621
Direkte kostnader vedrørende tjenestesalg		606 499	4 668 363
Lønnskostnad	2	16 819 593	19 853 127
Avskrivning på driftsmidler	3	379 000	379 900
Annen driftskostnad	2, 3	7 124 677	9 378 300
Sum driftskostnader		24 929 769	34 279 690
Driftsresultat		-4 584 537	-3 196 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	3 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		10 323	60 791
Annen finansinntekt		193 328	484 069
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	2 353 852	0
Annen finanskostnad		92 684	139 640
Resultat av finansposter		-2 242 886	3 405 220
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 827 423	209 150
Skattekostnad på ordinært resultat	8	52 386	67 647
Årsresultat		-6 879 809	141 503
Anvendelse			
Avsatt til annen egenkapital	9	0	141 503
Overført fra annen egenkapital	9	6 879 809	0
Sum anvendelse		-6 879 809	141 503

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	3 003 897	7 592 897
Sum varige driftsmidler		3 003 897	7 592 897
Investeringer i datterselskap	4	230 000	60 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 6	10 515 348	8 338 208
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	4 490 743	4 900 936
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	13 246 061	14 924 676
Investeringer i aksjer og andeler	5	375 831	375 831
Sum finansielle anleggsmidler		28 857 983	28 599 651
Sum anleggsmidler		31 861 880	36 192 548
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 328 451	4 536 711
Fordringer andelseiere		218 873	216 624
Kundefordringer forvaltningsklienter		0	6 671
Andre fordringer	2, 4, 7	3 122 026	11 668 054
Sum fordringer		5 669 351	16 428 060
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 030 218	3 373 488
Sum omløpsmidler		12 699 568	19 801 548
Sum eiendeler		44 561 448	55 994 096

Møre og Romsdal Boligbyggelag

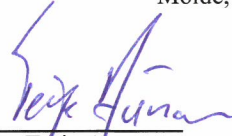
Årsregnskap 2020

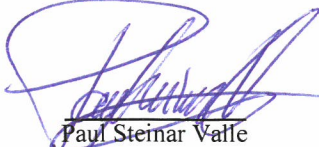
Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	4 595 950	4 487 550
Sum innskutt egenkapital		4 595 950	4 487 550
Opptjent egenkapital			
MOBO-fondet	9	891 938	1 016 938
Annen egenkapital	9	25 084 250	31 964 058
Sum opptjent egenkapital		25 976 187	32 980 996
Sum egenkapital		30 572 137	37 468 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 700 000	14 110 000
Sum langsiktig gjeld		9 700 000	14 110 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 002	379 489
Betalbar skatt	8	52 386	61 176
Skattetrekk og andre trekk		1 858 616	2 057 857
Annen kortsiktig gjeld	4	2 079 306	1 917 028
Sum kortsiktig gjeld		4 289 311	4 415 550
Sum gjeld		13 989 311	18 525 550
Sum egenkapital og gjeld		44 561 448	55 994 096

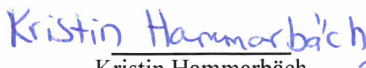
Molde, 23.03.2021

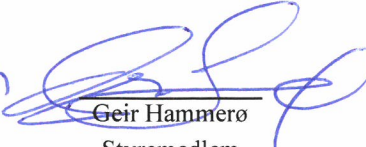

Marit Moe Rasmussen
Styreleder

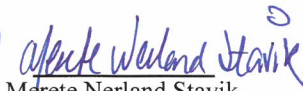

Terje Aunan
Styremedlem

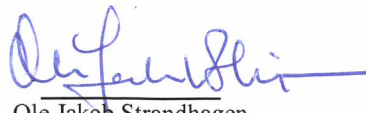

Paul Steinar Valle
Styremedlem


Sidsel Pauline Rykhus
Styremedlem


Kristin Hammarbäch
Styremedlem


Geir Hamnerø
Styremedlem


Mørete Nerland Stavik
Styremedlem


Ole Jakob Strandhagen
Administrerende direktør

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med lov om boligbyggelag, forskrift om årsoppgjør i boligbyggelag og borettslag, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende regnskapsprinsipper, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Kontingenter inntektsføres i kontingentsperioden. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Finansielle eiendeler

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap innarbeides etter kostmetoden.

Selskapets investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter, samt selskaper innen boligsamvirket og øvrige aksjer er klassifisert som anleggsmidler og bokført til kostpris. Desom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke antas å være forbigående, er aksjene nedskrevet.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Innskuddspensjonsordning

Møre og Romsdal Boligbyggelag endret pensjonsordning fra ytelse til innskudd med virkning fra 1. juli 2015 for sine ansatte. Ved innskuddsbasert pensjonsordning er selskapets forpliktelse overfor de ansatte å yte et avtalt innskudd til den enkeltes pensjonssparing og dette gjøres ved innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ikke noen ytterligere betalingsforpliktelser eller risiko utover å innbetale det årlige innskuddet. Det er ingen avsetning for fremtidig pensjonsansvar i denne ordningen. Innbetaling til innskuddsbasert pensjonsordning blir kostnadsført direkte under lønnskostnader.

Ytellesbasert pensjonsordning

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning for ansatte ble avvirket fra 1 juli 2015 foruten 4 ansatte over 55 år som fortsatt har ytelsespensjon. Selskapet har i 2016 valgt å endre regnskapsprinsipp og balanseføre pensjonsforpliktelsen, det vises til pensjonsnote og egenkapitalnote. Pensjonsforpliktelsen er regnskapsført i hht NRS 6 på grunnlag av beregninger foretatt av aktuar.

Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er bereget på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk for små foretak.

I tillegg til skatt på inntekt betaler selskapet formuesskatt av netto skattemessig formue. Formuesskatten er klassifisert som betalbar skatt.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Noter

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.

	2020	2019
Lønninger og honorarer	12 426 063	14 925 468
Folketrygdavgift	2 007 616	2 563 059
Pensjonskostnader	1 755 593	1 451 516
Andre personalkostnader	630 321	913 085
Lønnskostnader	16 819 593	19 853 127

Gjennomsnittlig antall årsverk	17	22
--------------------------------	----	----

Godtgjørelser (i kroner)

	Daglig leder		Styret
	01.01-31.5	01.06-31.12	
Lønn	1 213 013	763 207	380 000
Annen godtgjørelse	22 755	13 834	
Ytelser til pensjonsforpliktelser inkl. engangspremier	266 571	120 939	

Det ble ansatt ny daglig leder fra 1.juni 2020.

Det er ingen avtale om bonus til daglig leder eller styret ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller verv.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. MOBO endret pensjonsordning fra ytelse til innskudd med virkning fra 1. juli 2015. Den nye innskuddsordningen har 7% sparing av lønn mellom 0-12G og et tillegg på 18.1% av lønn mellom 7,1-12 G.

4 arbeidstakere over 55 år fortsetter i ordningen med ytelsesbasert pensjon. Selskapet er også innmeldt i LO/NHO ordningen. I 2016 har selskapet valgt å balanseføre ytelsespensjonen og effekten av implementeringen er ført direkte mot egenkapitalen i tråd med regnskapsstandard for pensjon.

Selskapet har forsikrede pensjonsforpliktelser. Ordningen omfatter 3 ansatte pr 31.12.2020.

	2020	2019
Pensjonsforpliktelse (brutto)	-18 845 465	-18 015 361
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	987 175	878 776
Pensjonsmidler (markedsverdi)	20 275 000	19 050 000
Balanseførte midler/(forpliktelser) inkl AGA	2 416 710	1 913 415

Årets pensjonskostnad:

	2020	2019
Driftskostnader	590 196	514 135
Finanskostnader	-116 501	-119 302
Netto resultatført pensjonskostnad ytelsesordning	473 694	394 833

Forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,3	2,3
Forventet avkastning pensjonsmidler	3,8	3,8
Årlig forventet lønnsvekst	2,3	2,3
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,5	0,5
Årlig forventet G-regulering	2,0	2,0
Arbeidsgiveravgift	14,1	14,1

Revisor (beløpene er ekskl mva)

	2020
Lovpålagt revisjon	91 664
Andre attestasjonstjenester	46 000
Utarbeidelse av regnskap og ligningspapir	39 716
Andre tjenester utenfor revisjon	15 940
Sum	193 320

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Noter

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

				2020	2019
	Leiligheter	Tomt	Eiendom	Sum	Sum
Anskaffelseskost 01.01	4 210 000	2 280 000	10 258 229	16 748 229	16 748 229
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0	0
Avgang	-4 210 000	0	0	-4 210 000	0
Anskaffelseskost 31.12	0	2 280 000	10 258 229	12 538 229	16 748 229
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	9 534 332	9 534 332	9 155 332
Balanseført verdi 31.12	0	2 280 000	723 897	3 003 897	7 592 897
Avskrivninger	0	0	379 000	379 000	379 900
Økonomisk levetid			Inntil 25 år		
Avskrivningsplan			Lineær		

Note 4 - Datterselskap

Selskap	Mobo Eiendom AS	Mobo Eiendoms- service AS
Formelle opplysninger		
Anskaffelsestidspunkt	29.10.2012	26.04.2017
Forretningskontor	Molde	Molde
Eierandel	100 %	100 %
Stemmeandel	100 %	100 %
Opplysninger relatert til anskaffelsestidspunktet		
Anskaffelseskost	30 000	530 000
Metode	Kost	Kost
Opplysninger relatert til årets tall		
Egenkapital 31.12.2019	3 709 833	1 173
+/- Årets resultat	-225 189	-368 922
+ Gjeldskonvertering	0	300 000
+ Mottatt konsernbidrag	0	200 000
+/- Utbytte	0	0
Egenkapital 31.12.20	3 484 644	132 250
Bokført verdi i morselskapet	30 000	200 000

Transaksjoner mellom selskapet og datterselskaper utgjør kr 814 139 for 2020. Transaksjonene knytter seg til forretningsfører-honorar og tekniske tjenester. Lån til datterselskaper utgjør kr 10 515 348 pr 31.12.2020. Selskapet har ytet konsernbidrag på kr 200 000 til Mobo Eiendomsservice pr 31.12.2020. Konsernbidrag er klassifisert som annen kortsiktig gjeld.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Noter

Note 5 Aksjer og andeler i andre selskap

	Antall	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:			
Romsdalsgata 8 - 10 Eiendom AS	50	50 000	50 000
Molde Utvikling AS	66 000	5 857 406	1 708 213
Haukås Panorama AS	50	56 000	0
Elvegata 9-11 AS	150	156 000	156 000
Eikrem Utbygging AS	2 430	2 547 530	2 547 530
Garanti Eiendomsmegling Molde AS	29	29 000	29 000
Investeringer i tilknyttede selskap og fellekontrollerte virksomheter		8 695 936	4 490 743

Nedskrivinger på investering i aksjer for 2020 utgjør kr 735 193.

NBBL AL	1	1	1
Mobarn AL	6	6 300	6 300
Garanti Eiendomsmegler Norge AS	20 000	42 530	42 530
BBL Datakompetanse AS	25 000	25 000	25 000
BBL Partner AS	6	300 000	300 000
Molde Sentrum AS	2	2 000	2 000
Investeringer i aksjer og andeler		375 831	375 831

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter

Selskap	Romsdalsgata 8 - 10 Eiendom AS	Molde Utvikling AS	Haukås Panorama AS
Forretningskontor	Molde	Molde	Molde
Eierandel	33,33 %	33,33 %	50 %
Andel av stemmeberettiget kapital	33,33 %	33,33 %	50 %
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	-485 135	5 125 152	-5 208 318
Resultat ifølge siste årsregnskap	-11 867	-537 005	-2 519 551
Lån til selskapet	2 829 926	3 103 975	5 050 669

Selskap	Eikrem Utbygging AS	Elvegt 9-11 AS	Garanti Eiendoms- megling Molde AS
Forretningskontor	Molde	Molde	Molde
Eierandel	16,67 %	50 %	29 %
Andel av stemmeberettiget kapital	16,67 %	50 %	29 %
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	13 367 262	1 344 457	95 535
Resultat ifølge siste årsregnskap	-705 602	-80 145	1 105
Lån til selskapet	3 785 000	300 000	795 150

Selskapet har ytt lån med til sammen kr 15 864 720, se spesifikasjon under hvert selskap over. Lånene er nedskrevet med kr 1 618 659 i 2020 og kr 1 000 000 tidligere år.

Note 6 Langsiktige fordringer

Balanseført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år:

	31.12.2020	31.12.2019
Lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet, se note 5	13 246 060	14 924 676
Lån til datterselskap	10 515 348	6 515 348

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2020

Noter

Note 7 Bundne midler

	31.12.2020	31.12.2019
Bundne midler		
Bundet til skyldig skattetrekk	689 915	683 046
Klientmidler	4 179 004	10 086 645
Foretakets klientansvar	-4 179 004	-10 086 645
Netto klientmidler	0	0

Note 8 Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
For lite avsatt betalbar skatt i fjor	0	6 471
Betalbar skatt på nettoformue 0,15%	52 386	61 176
Årets totale skattekostnad	52 386	67 647
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 827 423	209 150
Permanente forskjeller	2 343 786	-3 050 551
Endring midlertidige forskjeller	-325 945	-1 152 747
Mottatt konsernbidrag	0	0
Underskudd til fremføring	4 809 582	3 994 148
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt 23% / 24%	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:	2020	2019	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	-4 440 870	-4 263 520	177 350
Omløpsmidler	-60 000	-60 000	0
Pensjonsmidler	2 416 710	1 913 415	-503 295
Underskudd til fremføring	-8 804 232	-3 994 650	4 809 582
Sum	-10 888 392	-6 404 755	4 483 637
Utsatt skattefordel	-2 395 446	-1 409 046	

Utsatt skattefordel er ikke medtatt i balansen i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	MOBO-fondet	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.20	4 487 550	1 016 938	31 964 058	37 468 545
Andelskapital nye medlemmer	108 400			108 400
Utdeling MOBO-fondet		-125 000		-125 000
Årsresultat			-6 879 809	-6 879 809
Egenkapital 31.12.20	4 595 950	891 938	25 084 250	30 572 137

Møre og Romsdal Boligbyggelag
Årsregnskap 2020

Noter

Note 10 Pantstillelser og garantiansvar

	31.12.2020	31.12.2019
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 700 000	14 110 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Tomter, bygninger ol.	3 003 897	7 592 897
Aksjer	2 547 530	2 547 530
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 250 000	2 450 000
Garantiforpliktelser:	31.12.2020	31.12.2019
Haukås Panorama AS	500 000	500 000
Mobo Eiendom AS	4 675 000	4 675 000
Eikrem Utbygging AS	5 000 000	3 333 000
Sum pr 31.12	10 175 000	8 508 000



Til generalforsamlingen i Møre og Romsdal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Møre og Romsdal Boligbyggelags årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 879 809. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 selskapet 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll 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 selskapets 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 med revisjonen 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslag til resultatdisponering 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Molde, 4. mai 2021
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor