

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

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, vaktmestere, eiendomsmegling, rammeavtaler og medlemsfordeler.

MOBO har forretningsførsel for til sammen 130 selskap (127 selskap i 2020). Dette gjelder borettslag, boligstiftelser, boligsameier og aksjeselskap.

MOBO har forretningskontor i Molde kommune.

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

ANDELSEIERE

	2021	2020
Tilgang medlemmer	323	277
Avgang medlemmer	239	269
Netto tilgang medlemmer	84	8
Antall medlemmer	8581	8497

DATTERSELSKAPER OG ANDRE SELSKAPER MED EIERINTERESSE

Mobo Eiendomsservice AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO og driver vaktmester- og håndverkstjenester.

Mobo Eiendom AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO og benyttes som utbyggingsselskap. I 2021 så ble det ikke satt i gang nye utbyggingssjakt.

Haukås Panorama AS

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

Romsdalsgata 8-10 Eiendom AS

Selskapet eies av Næringsinvest Møre og Romsdal med 2/3 og MOBO med 1/3. Selskapet kjøpte Romsdalsgata 12 i 2021 og eier nå Romsdalsgata 8, 10, og 12 sentralt i Molde sentrum.

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 næringseiendommer, 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 eier 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.

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 2021 på 4,3% (10,1% i 2020). Det ble ikke registrert personskader i MOBO i 2021.

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 2021

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

MOBO fikk i 2021 et underskudd på kr 954 360 mot et underskudd på kr 6 879 809 i 2020.

Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra annen egenkapital. Etter disponering så er egenkapitalen i MOBO på kr 29 744 177 per 31.12.2021, hvorav andelskapitalen utgjør kr 4 722 350 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.

SLUTTORD

Til tross for underskudd også i 2021, så er utviklingen positiv. Underskuddet er redusert fra i underkant av 7 millioner i 2020 til i underkant av 1 million kroner i 2021. Dette har vært utfordrende. Vi har økt aktiviteten samtidig som vi har gått fra 17 til 16 ansatte, vi har gjennomført beskjedne lønnsoppgjør to år på rad, og vi har vært nøkterne i alt vi har foretatt oss.

Av andre vesentlige endringer sammenlignet med 2020, så er meglervirksomheten overført som helhet til eget selskap i løpet av 2020. Inntektene fra forvaltningstjenestene er betydelig høyere i 2021 enn i 2020 som følge av salg av enebolig. I tillegg er de finansielle nedskrivningene redusert med i overkant av 2 millioner kroner fra 2020 til 2021.

Vi er fortsatt i en omstillingsfase. Dette betyr at vi må fortsette å utvikle tjenestene våre og øke inntektene samtidig som vi må være forsiktige og ha kostnadsfokus. Den viktigste jobben vi gjør vil alltid være å betjene eksisterende medlemmer og boligselskap. Vi ønsker likevel vekst fremover. Dette er viktig for ha mulighet til å utvikle oss og levere bedre tjenester til alle.

Vi håper å få flere med på laget – både medlemmer og boligselskap i 2022.

Molde, 5.4.2022

Marit Moe Rasmussen
Styreleder

Geir Hammerø
Styremedlem

Kristin Hammarbäch
Styremedlem

Merete Nerland Stavik
Styremedlem

Sidsel Pauline Rykhus
Styremedlem

Magne Orten
Styremedlem

Paul Steinar Valle
Styremedlem

Ole Jakob Strandhagen
Adm. dir.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marit Moe Rasmussen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1798604

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-08 15:17:28 UTC



Kristin Hammarbäck

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-455764

IP: 92.220.xxx.xxx

2022-04-08 19:00:28 UTC



Magne Asbjørn Orten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3041585

IP: 82.164.xxx.xxx

2022-04-09 06:41:26 UTC



Sidsel Pauline Rykhus

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3438708

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-04-09 08:06:18 UTC



Geir Hammerø

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-675936

IP: 88.91.xxx.xxx

2022-04-10 18:58:48 UTC



Paul Steinar Valle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1115631

IP: 109.247.xxx.xxx

2022-04-10 20:14:27 UTC



Merete Nerland Stavik

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1964662

IP: 217.8.xxx.xxx

2022-04-11 07:20:37 UTC



Ole Jakob Valla Strandhagen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-2082375

IP: 217.8.xxx.xxx

2022-04-11 11:48:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EK76B-NGSL3-5Q7MM-1WA5Q-EM32T-JQYQJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Årsregnskap

2021

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Org.nr.:948 010 704

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Tekniske tjenester		2 772 168	1 970 481
Forvaltningstjenester		16 119 728	13 266 136
Meglertjenester		0	1 452 856
Medlemsinntekter		1 647 600	1 610 850
Annen driftsinntekt		1 782 238	2 044 909
Sum driftsinntekter		22 321 734	20 345 232
Direkte kostnader vedrørende tjenestesalg		0	606 499
Lønnskostnad	2	15 530 731	16 819 593
Avskrivning på driftsmidler	3	379 000	379 000
Annen driftskostnad	2, 3	7 221 016	7 124 677
Sum driftskostnader		23 130 747	24 929 769
Driftsresultat		-809 013	-4 584 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		51 615	10 323
Annen finansinntekt		54 511	193 328
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	140 000	2 353 852
Annen finanskostnad		52 533	92 684
Resultat av finansposter		-86 407	-2 242 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-895 420	-6 827 423
Skattekostnad på ordinært resultat	8	58 940	52 386
Årsresultat		-954 360	-6 879 809
Anvendelse			
Overført fra annen egenkapital	9	954 360	6 879 809
Sum anvendelse		-954 360	-6 879 809

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	1 624 897	3 003 897
Sum varige driftsmidler		1 624 897	3 003 897
Investeringer i datterselskap	4	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 6	10 315 348	10 515 348
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	4 375 743	4 490 743
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	11 486 135	13 246 061
Investeringer i aksjer og andeler	5	375 831	375 831
Sum finansielle anleggsmidler		26 783 057	28 857 983
Sum anleggsmidler		28 407 954	31 861 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		999 506	2 328 451
Fordringer andelseiere		189 598	218 873
Andre fordringer	2, 4, 7	3 333 680	3 122 026
Sum fordringer		4 522 784	5 669 351
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 227 234	7 030 218
Sum omløpsmidler		14 750 018	12 699 568
Sum eiendeler		43 157 972	44 561 448

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	4 722 350	4 595 950
Sum innskutt egenkapital		4 722 350	4 595 950
Opptjent egenkapital			
MOBO-fondet	9	891 938	891 938
Annen egenkapital	9	24 129 890	25 084 250
Sum opptjent egenkapital		25 021 827	25 976 187
Sum egenkapital		29 744 177	30 572 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 500 000	9 700 000
Sum langsiktig gjeld		9 500 000	9 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		580 452	299 002
Betalbar skatt	8	53 191	52 386
Skattetrekk og andre trekk		1 609 575	1 858 616
Annen kortsiktig gjeld	4	1 670 578	2 079 306
Sum kortsiktig gjeld		3 913 795	4 289 311
Sum gjeld		13 413 795	13 989 311
Sum egenkapital og gjeld		43 157 972	44 561 448

Molde, 05.04.2022

Marit Moe Rasmussen
Styreleder

Paul Steinar Valle
Styremedlem

Sidsel Pauline Rykhus
Styremedlem

Kristin Hammarbäch
Styremedlem

Geir Hammerø
Styremedlem

Merete Nerland Stavik
Styremedlem

Magne Asbjørn Orten
styremedlem

Ole Jakob Strandhagen
Administrerende direktør

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

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, fratrukket 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 2021

Noter

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

Lønnskostnader mm.

	2021	2020
Lønninger og honorarer	11 642 109	12 426 063
Folketrygdavgift	1 961 426	2 007 616
Pensjonskostnader	1 468 562	1 755 593
Andre personalkostnader	458 633	630 321
Lønnskostnader	15 530 731	16 819 593

Gjennomsnittlig antall årsverk	16	17
--------------------------------	----	----

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 2 ansatte pr 31.12.2021.

	2021	2020
Pensjonsforpliktelse (brutto)	-17 842 734	-18 845 465
Ikke resultatført aktuarielt tap (gevinst)	604 585	987 175
Pensjonsmidler (markedsverdi)	20 400 000	20 275 000
Balanseførte midler/(forpliktelser) inkl AGA	3 161 851	2 416 710

	2021	2020
Årets pensjonskostnad:		
Driftskostnader	422 645	590 196
Finanskostnader	25 990	-116 501
Netto resultatført pensjonskostnad ytelsesordning	448 635	473 695

Forutsetninger:		
Diskonteringsrente	1,9	2,3
Forventet avkastning pensjonsmidler	3,1	3,8
Årlig forventet lønnsvekst	2,8	2,3
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	0,0	0,5
Årlig forventet G-regulering	2,5	2,0
Arbeidsgiveravgift	14,1	14,1

Møre og Romsdal Boligbyggelag
Årsregnskap 2021

Noter

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

			2021	2020
	Tomt	Eiendom	Sum	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 280 000	10 258 229	12 538 229	16 748 229
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	-1 000 000	-500 000	-1 500 000	-4 210 000
Anskaffelseskost 31.12	1 280 000	9 758 229	11 038 229	12 538 229
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	9 413 332	9 413 332	9 534 332
Balanseført verdi 31.12	1 280 000	344 897	1 624 897	3 003 897
Avskrivninger	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 31.12.2020	3 499 119	132 250
+/- Årets resultat	-806 946	-73 309
Egenkapital 31.12.21	2 692 173	58 941
Bokført verdi i morselskapet	30 000	200 000

Transaksjoner mellom selskapet og datterselskaper utgjør kr 403 788 for 2021. Transaksjonene knytter seg til forretningsfører-honorar og tekniske tjenester. Lån til datterselskaper utgjør kr 10 315 348 pr 31.12.2021.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

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	1 568 213
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
Stiftelsen Join Us		25 000	25 000
Investeringer i tilknyttede selskap og fellekontrollerte virksomheter		8 720 936	4 375 743

Nedskrivninger på investering i aksjer for 2021 utgjør kr 140 000.

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	-541 027	4 692 381	-5 375 263
Resultat ifølge siste årsregnskap	-265 891	-432 771	-166 945
Lån til selskapet	1 000 000	3 103 975	5 050 669

Selskap	Eikrem Utbygging AS (2020-tall)	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	1 420 598	347 400
Resultat ifølge siste årsregnskap	-705 602	76 141	251 866
Lån til selskapet	3 785 000	300 000	795 150

Selskapet har ytt lån med til sammen kr 14 034 794, se spesifikasjon under hvert selskap over. Lånene er nedskrevet med kr 2 548 659 tidligere år.

Note 6 Langsiktige fordringer

Balanseført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år:

	31.12.2021	31.12.2020
Lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet, se note 5	11 486 135	13 246 060
Lån til datterselskap	10 315 348	10 515 348

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2021

Noter

Note 7 Bundne midler

	31.12.2021	31.12.2020
Bundne midler		
Bundet til skyldig skattetrekk	603 480	689 915
Klientmidler	0	4 179 004
Foretakets klientansvar	0	-4 179 004
Netto klientmidler	0	0

Note 8 Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
For lite avsatt betalbar skatt i fjor	5 749	0
Betalbar skatt på nettoformue 0,15%	53 191	52 386
Årets totale skattekostnad	58 940	52 386
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-895 420	-6 827 423
Permanente forskjeller	99 789	2 343 786
Endring midlertidige forskjeller	-2 021 319	-325 945
Mottatt konsernbidrag	0	0
Underskudd til fremføring	2 816 950	4 809 582
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt 23% / 24%	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:

Forskjeller som utlignes:

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	-3 164 693	-4 440 870	-1 276 177
Omløpsmidler	-60 000	-60 000	0
Pensjonsmidler	3 161 851	2 416 710	-745 141
Underskudd til fremføring	-11 578 888	-8 761 938	2 816 950
Sum	-11 641 729	-10 846 098	795 631

Utsatt skattefordel

-2 561 180 -2 386 142

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

Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	MOBO-fondet	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.21	4 595 950	891 938	25 084 250	30 572 137
Andelskapital nye medlemmer	126 400			126 400
Utdeling MOBO-fondet				0
Årsresultat			-954 360	-954 360
Egenkapital 31.12.21	4 722 350	891 938	24 129 890	29 744 177

Møre og Romsdal Boligbyggelag
Årsregnskap 2021

Noter

Note 10 Pantstillelser og garantiansvar

	31.12.2021	31.12.2020
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 500 000	9 700 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Tomter, bygninger ol.	1 624 897	3 003 897
Aksjer	2 547 530	2 547 530
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 050 000	2 250 000
Garantiforpliktelser:	31.12.2021	31.12.2020
Haukås Panorama AS	500 000	500 000
Mobo Eiendom AS	4 675 000	4 675 000
Eikrem Utbygging AS	5 000 000	5 000 000
Sum pr 31.12	10 175 000	10 175 000

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marit Moe Rasmussen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1798604

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-08 15:17:28 UTC



Kristin Hammarbäck

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-455764

IP: 92.220.xxx.xxx

2022-04-08 19:00:28 UTC



Magne Asbjørn Orten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3041585

IP: 82.164.xxx.xxx

2022-04-09 06:41:26 UTC



Sidsel Pauline Rykhus

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3438708

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-04-09 08:06:18 UTC



Geir Hammerø

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-675936

IP: 88.91.xxx.xxx

2022-04-10 18:58:48 UTC



Paul Steinar Valle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1115631

IP: 109.247.xxx.xxx

2022-04-10 20:14:27 UTC



Merete Nerland Stavik

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1964662

IP: 217.8.xxx.xxx

2022-04-11 07:20:37 UTC



Ole Jakob Valla Strandhagen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5992-4-2082375

IP: 217.8.xxx.xxx

2022-04-11 11:48:16 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Til generalforsamlingen i Møre og Romsdal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Møre og Romsdal boligbyggelags årsregnskap som 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

Ledelsen 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.

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 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. Betyggende 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Molde, 11. april 2022
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor