

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Møre og Romsdal Boligbyggelags (MOBO) er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Vårt hovedformål er å skaffe og forvalte boliger for våre medlemmer. Dette gjør vi igjennom å tilby tjenester som boligforvaltning, regnskap, teknisk rådgivning, boligbygging, vaktmestere (eget selskap), eiendomsmegling (eget selskap), rammeavtaler og medlemsfordeler. Vi er også med i ulike prosjektselskap for å utvikle nye boliger.

MOBO har forretningsførsel for til sammen 150 selskap (141 selskap i 2022). Dette er 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 ansettelse og valg av tillitsvalgte.

ANDELSEIERE

	2023	2022
Tilgang medlemmer	301	339
Avgang medlemmer	304	162
Netto tilgang medlemmer	-3	177
Antall medlemmer	8 754	8 757

DATTERSELSKAPER OG ANDRE SELSKAPER MED EIERINTERESSE

Mobo Eiendomsservice AS

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

Mobo Eiendom AS

Selskapet er et heleid datterselskap av MOBO og benyttes som utbyggingsselskap. Det ble ikke satt i gang nye utbyggingsprosjekt i 2023.

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 2/3-del av Næringsinvest Møre og Romsdal AS og av MOBO med 1/3-del. Selskapet kjøpte Romsdalsgata 12 i 2021 og eier nå Romsdalsgata 8, 10, og 12 sentralt i Molde sentrum. Selskapet er i dialog med entreprenør om oppstart av et boligprosjekt med 24-26 leiligheter samt to mindre næringslokaler. Forhåpentligvis kan forhåndssalget starte høsten 2024.

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 % (1/6 del) av selskapet. Eikrem Utbygging AS eier 55 % av selskapet Eikrem Utbygging II som eier ei tomt regulert for 25 enheter (type «rekkehus») helt øst på området. I tillegg eier Eikrem Utbygging AS 45 % av Trehusene Molde AS, et selskap som ble stiftet sammen med Boligpartner. Trehusene Molde AS kjøpte tomtene BB1 og BK4, rett øst for Tiriltunga borettslag, fra Eikrem Utbygging AS i 2023. Selskapet leier også ut 19 leiligheter i Tiriltunga Borettslag.

Det har tatt mange år å utvikle hele området, og de siste årene har boligmarkedet vært utfordrende med økte byggekostnader og renteoppgang. Blant annet valgte Boligpartner, vår medeier i Trehusene Molde AS, å melde oppbud våren 2024. Verdiane i Eikrem Utbygging AS påvirkes av usikkerheten i markedet, og vi har derfor valgt å nedskrive verdiane med 5 millioner kroner.

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 Gørvellplassen i Molde sentrum. Det er per tiden ingen konkrete byggeplaner.

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 Eiendomsmegling Norge AS, Romsdalsbanken, Sunnbo BBL og MOBO. MOBO er største eier med 34,7 % av aksjene.

Bovieran Molde AS

Selskapet skal eies av Bovieran AS med 66 % og MOBO med 34 %. Avtalene er på plass, men formell oppdatering av aksjeierbok og registrering av aksjefordeling vil først skje i 2024. Selskapet har startet reguleringsarbeidet for å etablere konseptet «Bovieran» på tomten hvor Kvam skole lå tidligere.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

MOBO er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid.

MOBO forurensar 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 medarbeidersamtaler. Sykefraværet i MOBO var i 2023 på 12,6 % (11,1 % i 2022). Dette var stort sett langtidssykefravær av ulike årsaker. Det ble ikke registrert personskader i MOBO i 2023.

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 2023

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

Årsregnskapet viser et negativt resultat etter skatt på kr 4 529 245 i 2023 mot et overskudd på kr 91 034 i 2022. Det negative resultat skyldes nedskrivninger av verdiene på aksjene i Eikrem Utbygging AS på 5 millioner. Det er viktig å påpeke at den underliggende driften er positiv og selskapet hadde et overskudd på kr 1 019 799 i 2023 og kr 183 574 i 2022, før nedskrivninger og skatt.

Styret foreslår at årets underskudd på kr 4 529 245 overføres fra annen egenkapital. Egenkapitalen utgjør etter dette kr 22 176 767 per 31.12.2023, hvorav andelskapitalen utgjør kr 4 975 100 og avsetning til MOBO-fondet utgjør kr 781 938.

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

MOBO har hatt en positiv utvikling de siste årene. Driftsresultatet før nedskrivning

I 2022 hadde selskapet et overskudd på kr 91 034 og i år har selskapet et underskudd på kr 4 529 245. Det negative resultatet skyldes nedskrivning på til sammen kr 5 447 000, og deriblant en nedskrivning på 5 millioner på Eikrem utbygging AS. Årsaken til nedskrivningene er først og fremst den generelle utviklingen i boligbyggesektoren med økte bygge-kostnader og økte finanskostnader. Det koster mer å sitte med tomtereserver og det er vanskeligere å komme i gang med nye byggeprosjekt. Vi er spent på markedet fremover, og spesielt for Eikrem Utbygging AS.

Vi er derimot fornøyde med den underliggende driften etter noen år med underskudd. Driftsresultat er forbedret fra minus kr 291 707 i 2022 til pluss kr 291 788 i 2023. Vi har videre et overskudd før nedskrivninger og skatt på kr 1 019 799 i 2023 mot kr 183 574 i 2022. I 2024 budsjetter vi med et overskudd på 1 million kroner før skatt. Årsaken til bedre resultater er god kostnadskontroll, flere borettslag og sameier under forvaltning, og at borettslagene og sameiene ser verdien av å bruke tjenestene våre i større grad. Selskapets egenkapital er også solid.

Vi skal fortsette å utvikle tjenestene og øke inntektene, samtidig som vi har god kontroll på kostnadene og investeringsrisikoen. Det er viktig for med en stabil og god økonomi for å kunne utvikle tjenestene og for etter hvert kunne utvikle flere boliger.

Vi er et samvirke og utviklingen skjer i dialog med medlemmene og boligselskapene våre, og vi skal tilby gode, relevante tjenester som sikrer en trygg og god hverdag. Vi ønsker også å bygge nye og fremtidsrettede boliger. Våre ansatte er vår viktigste ressurs og evnen til vilje, samarbeid og skal kjennetegne oss. Vi skal være den pålitelige, tillitsfulle og trygge medspilleren.

Boligbyggelagsmodellen er tuftet på bærekraftige prinsipper. Vi skal være langsiktig og bærekraftig i alt vi gjør, og overskuddet går tilbake til det gode formålet. Sammen er vi gode – og sammen skal vi bli enda bedre.

Takk til alle ansatte, samarbeidspartnerne, kunder og medlemmer for året som har gått. Vi håper å få flere med på laget – både medlemmer og boligselskap i 2024.

Molde, 23.4. 2024

Marit Moe Rasmussen Styreleder	Geir Hammerø Styremedlem	Kristin Hammarbäch Styremedlem	Tore Roksvaag Styremedlem
Kristin Tangvik 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."

Orten, Magne Asbjørn

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3041585

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-03 09:25:19 UTC



Rasmussen, Marit Moe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1798604

IP: 185.122.xxx.xxx

2024-06-03 09:29:32 UTC



Hammarbäck, Kristin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-455764

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-06-03 09:32:18 UTC



Roksvaag, Tore

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-453452

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-06-03 09:33:59 UTC



Valle, Paul Steinar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1115631

IP: 91.135.xxx.xxx

2024-06-03 09:35:44 UTC



Strandhagen, Ole Jakob Valla

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2082375

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-06-03 10:33:13 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/validator>

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."

TANGVIK, KRISTIN

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-4171294

IP: 185.91.xxx.xxx

2024-06-03 10:47:28 UTC



Hammerø, Geir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-675936

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-03 12:25:09 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/validator>

Årsregnskap

2023

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Org.nr.:948 010 704

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Tekniske tjenester		2 876 546	2 648 000
Forvaltningstjenester		15 775 602	14 517 550
Medlemsinntekter		2 472 550	2 542 750
Annen driftsinntekt		1 984 122	1 815 678
Sum driftsinntekter		23 108 819	21 523 978
Lønnskostnad	2	17 268 407	15 779 643
Avskrivning på driftsmidler	3	0	344 897
Annen driftskostnad		5 548 624	5 691 145
Sum driftskostnader		22 817 031	21 815 685
Driftsresultat		291 788	-291 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		20 646	15 485
Annen finansinntekt		849 025	558 070
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	5 447 000	0
Annen finanskostnad		141 660	98 274
Resultat av finansposter		-4 718 989	475 281
Resultat før skattekostnad		-4 427 201	183 574
Skattekostnad på resultat	8	102 044	92 540
Årsresultat		-4 529 245	91 034
Anvendelse			
Avsatt til annen egenkapital	9	0	91 034
Overført fra annen egenkapital	9	4 529 245	0
Sum anvendelse		-4 529 245	91 034

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	1 280 000	1 280 000
Sum varige driftsmidler		1 280 000	1 280 000
Investeringer i datterselskap	4	560 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 6	7 130 348	7 315 348
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	3 097 443	4 356 443
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	9 655 447	12 348 004
Investeringer i aksjer og andeler	5	375 831	375 831
Sum finansielle anleggsmidler		20 819 069	24 625 626
Sum anleggsmidler		22 099 069	25 905 626
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 877 513	724 236
Fordringer andelseiere		173 400	243 645
Andre fordringer	2	768 916	188 463
Sum fordringer		2 819 830	1 156 344
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 693 435	6 422 501
Sum omløpsmidler		7 513 265	7 578 845
Sum eiendeler		29 612 334	33 484 471

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	4 975 100	4 856 700
Sum innskutt egenkapital		4 975 100	4 856 700
Opptjent egenkapital			
MOBO-fondet	9	781 938	841 938
Annen egenkapital	9	16 419 729	20 948 975
Sum opptjent egenkapital		17 201 667	21 790 912
Sum egenkapital		22 176 767	26 647 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 650 000	2 850 000
Sum langsiktig gjeld		2 650 000	2 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 251 992	477 032
Betalbar skatt	8	102 044	92 540
Skattetrekk og andre trekk		1 951 194	1 666 044
Annen kortsiktig gjeld		1 480 336	1 751 243
Sum kortsiktig gjeld		4 785 567	3 986 858
Sum gjeld		7 435 567	6 836 858
Sum egenkapital og gjeld		29 612 334	33 484 471

Molde, 23.04.2024

Marit Moe Rasmussen
Styreleder

Paul Steinar Valle
Styremedlem

Kristin Hammarbäch
Styremedlem

Geir Hammerø
Styremedlem

Magne Asbjørn Orten
styremedlem

Tore Roksvaag
styremedlem

Kristin Tangvik
styremedlem

Ole Jakob Strandhagen
Administrerende direktør

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og notecopplysninger 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.

Ytelsesbasert pensjonsordning

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning for ansatte ble avvirket fra 1 juli 2015 foruten 2 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.

Prinsippendring

Selskapet har valgt å ikke balanseføre ytelsespensjon.

Fjorårstallene i regnskapet er omarbeidet og effekten er ført over egenkapitalen, se egenkapitalnoten.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Noter

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

Lønnskostnader mm.

	2023	2022
Lønninger og honorarer	11 960 294	11 500 281
Folketrygdavgift	2 263 835	1 944 592
Pensjonskostnader	2 546 291	1 798 884
Andre personalkostnader	497 987	535 886
Lønnskostnader	17 268 407	15 779 643

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

Pensjonsforpliktelser

I 2023 har selskapet avvirket ytelsespensjon og gått over til innskuddsbasert tjenstepensjonsordning. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Eiendom	2023 Sum	2022 Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 280 000	9 758 229	11 038 229	11 038 229
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 280 000	9 758 229	11 038 229	11 038 229
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	9 758 229	9 758 229	9 758 229
Balanseført verdi 31.12	1 280 000	0	1 280 000	1 280 000
Avskrivninger	0	0	0	344 897
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 01.01	2 365 421	-88 483
+/- Årets resultat	-264 198	288 600
Egenkapital 31.12	2 101 223	200 117
Bokført verdi i morselskapet	30 000	530 000

Transaksjoner mellom selskapet og og datterselskaper utgjør kr 731 434 for 2023. Transaksjonene knytter seg til forretningsfører-honorar og tekniske tjenester. Lån til datterselskaper utgjør kr 7 130 348 pr 31.12.2023.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Noter

Note 5 Aksjer og andeler i andre selskap

Anleggsmidler:	Antall	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
Romsdalsgata 8 - 10 Eiendom AS	50	50 000	50 000
Molde Utvikling AS	66 000	5 857 406	1 178 213
Haukås Panorama AS	50	56 000	0
Elvegata 9-11 AS	150	156 000	156 000
Eikrem Utbygging AS	2 430	6 678 530	1 678 530
Garanti Eiendomsmegling Molde AS	34	34 700	34 700
Investeringer i tilknyttede selskap og fellekontrollerte virksomheter		12 832 636	3 097 443

Investeringene er nedskrevet med kr 5 390 000 i 2023.

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	-3 340 719	3 530 464	-5 983 867
Resultat ifølge siste årsregnskap	-1 975 224	-695 530	-350 760
Lån til selskapet	2 000 000	3 622 024	5 386 968

Selskap	Eikrem Utbygging AS	Elvegt 9-11 AS	Garanti Eiendoms- megling Molde AS
Forretningskontor	Molde	Molde	Molde
Eierandel	16,67 %	50 %	34 %
Andel av stemmeberettiget kapital	16,67 %	50 %	34 %
Egenkapital ifølge siste årsregnskap	393 267	1 490 967	253 364
Resultat ifølge siste årsregnskap	-5 192 068	21 124	-85 750
Lån til selskapet	598 370	0	983 745

Selskapet har ytt lån med til sammen kr 12 591 107, se spesifikasjon under hvert selskap over.

Lånene er nedskrevet med kr 387 000 i 2023 og 2 548 659 tidligere år. Total nedskrivning pr 31.12 er kr 2 935 659.

Note 6 Langsiktige fordringer

Balanseført verdi av fordringer med forfall senere enn ett år:

	31.12.2023	31.12.2022
Lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet, se note 5	12 591 107	14 896 663
Lån til datterselskap	7 130 348	7 315 348

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2023

Noter

Note 7 Bundne midler

	31.12.2023	31.12.2022
Bundne midler		
Bundet til skyldig skattetrekk	706 104	624 098

Note 8 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
For lite avsatt betalbar skatt i fjor	0	0
Betalbar skatt på nettoformue 0,3%	102 044	92 540
Årets totale skattekostnad	102 044	92 540

Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	572 799	183 574
Permanente forskjeller	-2 837 821	-11 535
Endring midlertidige forskjeller	3 331 231	352 332
Mottatt konsernbidrag	0	0
Underskudd til fremføring	-1 066 210	-524 371
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt 22 %	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:	2023	2022	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Anleggsmidler	-3 686 404	-3 627 123	59 281
Omløpsmidler	-60 000	-60 000	0
Pensjonsmidler	0	3 271 949	3 271 949
Underskudd til fremføring	-9 988 307	-11 054 518	-1 066 211
Sum	-13 734 711	-11 469 692	2 265 019
Utsatt skattefordel	-3 021 636	-2 523 332	

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

Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	MOBO-fondet	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2022	4 856 700	841 938	24 220 924	29 919 561
Prinsippendring			-3 271 949	-3 271 950
Egenkapital 01.01.2023	4 856 700	841 938	20 948 975	26 647 612
Andelskapital nye medlemmer	118 400			118 400
Utdeling MOBO-fondet		-60 000		-60 000
Årsresultat			-4 529 245	-4 529 245
Egenkapital 31.12	4 975 100	781 938	16 419 729	22 176 767

Møre og Romsdal Boligbyggelag
Årsregnskap 2023

Noter

Note 10 Pantstillelser og garantiansvar

	31.12.2023	31.12.2022
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 650 000	2 850 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Tomter, bygninger ol.	1 280 000	1 280 000
Aksjer	3 500 000	2 547 530
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 650 000	1 850 000
Garantiforpliktelser:	31.12.2023	31.12.2022
Haukås Panorama AS	500 000	500 000
Mobo Eiendom AS	4 675 000	4 675 000
Eikrem Utbygging AS	10 000 000	5 000 000
Sum pr 31.12	15 175 000	10 175 000

PENNEO

Signaturene i dette dokument 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."

Orten, Magne Asbjørn

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3041585

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-03 09:25:19 UTC



Rasmussen, Marit Moe

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1798604

IP: 185.122.xxx.xxx

2024-06-03 09:29:32 UTC



Hammarbäck, Kristin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-455764

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-06-03 09:32:18 UTC



Roksvaag, Tore

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-453452

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-06-03 09:33:59 UTC



Valle, Paul Steinar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1115631

IP: 91.135.xxx.xxx

2024-06-03 09:35:44 UTC



Strandhagen, Ole Jakob Valla

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2082375

IP: 217.8.xxx.xxx

2024-06-03 10:33:13 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/validator>

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."

TANGVIK, KRISTIN

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-4171294

IP: 185.91.xxx.xxx

2024-06-03 10:47:28 UTC



Hammerø, Geir

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-675936

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-03 12:25:09 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/validator>

Til generalforsamlingen i Møre og Romsdal Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møre og Romsdal Boligbyggelag som 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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. 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.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 3. juni 2024

KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor