

Årsregnskap

2022

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Org.nr.:948 010 704

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

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 141 selskap (130 selskap i 2021). 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 ansettelse og valg av tillitsvalgte.

ANDELSEIERE

	2022	2021
Tilgang medlemmer	339	323
Avgang medlemmer	162	239
Netto tilgang medlemmer	177	84
Antall medlemmer	8758	8581

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 2022.

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.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

MOBO er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. MOBO forurenser 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 2022 på 11,1 % (4,3 % i 2021). Dette var stort sett langtidssykefravær av ulike årsaker. Det ble ikke registrert personskader i MOBO i 2022.

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 2022

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

Årsregnskapet viser et positivt resultat på kr 91 034 i 2022 mot et underskudd på kr 954 360 i 2021.

Styret foreslår at årets overskudd føres mot annen egenkapital. Etter disponering er egenkapitalen i MOBO på kr 29 919 561 per 31.12.2022, hvorav andelskapitalen utgjør kr 4 856 700 og avsetning til MOBO-fondet utgjør kr 841 938.

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 hadde et underskudd på i underkant av 7 millioner i 2020 og i underkant av 1 million i 2021. Den gode utviklingen har fortsatt og regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 91 034.

Vi er svært fornøyde med å gå i overskudd etter to år med underskudd. Omstillingsprosessen imidlertid ikke over. Vi må fortsette å utvikle tjenestene og øke inntektene samtidig som vi har god kontroll på kostnadene og investeringsrisikoen. På sikt bør vi genere større overskudd for å sikre en stabil og god drift, samt bedre muligheter for utvikling av tjenestene og fremtidige investeringer.

Vi er et samvirke og utviklingen skjer i dialog med medlemmene og boligselskapene våre. Vi har målsetting om at medlemmene og boligselskapene våre skal benytte oss i enda større grad for sikre seg en god, trygg og enklere hverdag. Vi ønsker også flere nye medlemmer og flere nye boligselskap inn for å styrke laget og sette fart på utviklingen.

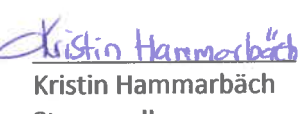
I løpet av 2022 så lanserte vi blant annet nye tjenester som beboerskolen og styreskolen samtidig som styreportalen ble vesentlig forbedret. Vi økte medlemsmassen med 177 medlemmer og vi fikk inn 11 nye boligselskap.

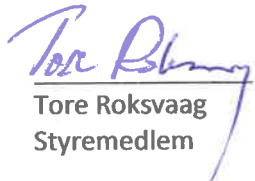
Vi håper å få flere med på laget – både medlemmer og boligselskap i 2023.

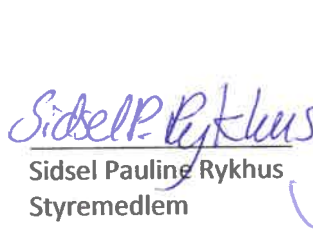
Molde, 18.4. 2023


Marit Moe Rasmussen
Styreleder


Geir Hammerø
Styremedlem


Kristin Hammarbäch
Styremedlem


Tore Roksvaag
Styremedlem


Sidsel Pauline Rykhus
Styremedlem


Magne Orten
Styremedlem


Paul Steinar Valle
Styremedlem


Ole Jakob Strandhagen
Adm. dir.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Tekniske tjenester		2 648 000	2 772 168
Forvaltningstjenester		14 517 550	16 119 728
Medlemsinntekter		2 542 750	1 647 600
Annen driftsinntekt		1 815 678	1 782 238
Sum driftsinntekter		21 523 978	22 321 734
Lønnskostnad	2	15 779 643	15 530 731
Avskrivning på driftsmidler	3	344 897	379 000
Annen driftskostnad		5 691 145	7 221 016
Sum driftskostnader		21 815 685	23 130 747
Driftsresultat		-291 707	-809 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		15 485	51 615
Annen finansinntekt		558 070	54 511
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	0	140 000
Annen finanskostnad		98 274	52 533
Resultat av finansposter		475 281	-86 407
Resultat før skattekostnad		183 574	-895 420
Skattekostnad på resultat	8	92 540	58 940
Årsresultat		91 034	-954 360
Anvendelse			
Avsatt til annen egenkapital	9	91 034	0
Overført fra annen egenkapital	9	0	954 360
Sum anvendelse		91 034	-954 360

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	1 280 000	1 624 897
Sum varige driftsmidler		1 280 000	1 624 897
Investeringer i datterselskap	4	230 000	230 000
Lån til foretak i samme konsern	4, 6	7 315 348	10 315 348
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 10	4 356 443	4 375 743
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	12 348 004	11 486 135
Investeringer i aksjer og andeler	5	375 831	375 831
Sum finansielle anleggsmidler		24 625 626	26 783 057
Sum anleggsmidler		25 905 626	28 407 954
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		724 236	999 506
Fordringer andelseiere		243 645	189 598
Andre fordringer	2	3 460 412	3 333 680
Sum fordringer		4 428 293	4 522 784
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 422 501	10 227 234
Sum omløpsmidler		10 850 794	14 750 018
Sum eiendeler		36 756 420	43 157 972

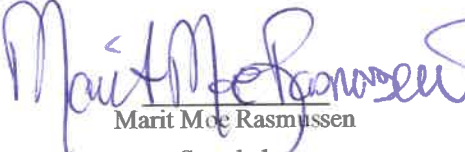
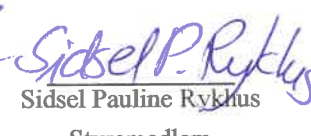
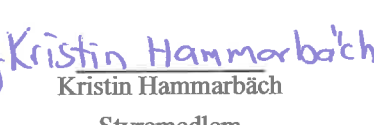
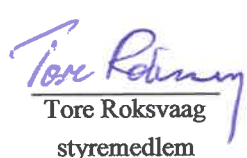
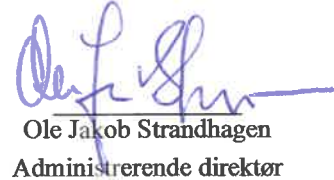
Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Balanse

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	4 856 700	4 722 350
Sum innskutt egenkapital		4 856 700	4 722 350
Opptjent egenkapital			
MOBO-fondet	9	841 938	891 938
Annen egenkapital	9	24 220 924	24 129 890
Sum opptjent egenkapital		25 062 861	25 021 827
Sum egenkapital		29 919 561	29 744 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 850 000	9 500 000
Sum langsiktig gjeld		2 850 000	9 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		477 032	580 452
Betalbar skatt	8	92 540	53 191
Skattetrekk og andre trekk		1 666 044	1 609 575
Annen kortsiktig gjeld		1 751 243	1 670 578
Sum kortsiktig gjeld		3 986 858	3 913 795
Sum gjeld		6 836 858	13 413 795
Sum egenkapital og gjeld		36 756 420	43 157 972

Molde, 18.04.2023

 Marit Moe Rasmussen Styreleder	 Paul Steinar Valle Styremedlem	 Sidsel Pauline Rykhus Styremedlem	 Kristin Hammarbäck Styremedlem
 Geir Hamnerø Styremedlem	 Magne Asbjørn Orten styremedlem	 Tore Roksvaag styremedlem	 Ole Jakob Strandhagen Administrerende direktør

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

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 ytellesbaserte 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.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Noter

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

Lønnskostnader mm.

	2022	2021
Lønninger og honorarer	11 500 281	11 642 109
Folketrygdavgift	1 944 592	1 961 426
Pensjonskostnader	1 798 884	1 468 562
Andre personalkostnader	535 886	458 633
Lønnskostnader	15 779 643	15 530 731

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

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 31.12.2022.

	2022	2021
Pensjonsforpliktelse (brutto)	-19 434 477	-17 842 734
Ikke resultatført actuarielt tap (gevinst)	2 706 426	604 585
Pensjonsmidler (markedsverdi)	20 000 000	20 400 000
Balanseførte midler/(forpliktelser) inkl AGA	3 271 949	3 161 851

Årets pensjonskostnad:	2022	2021
Driftskostnader	234 497	422 645
Finanskostnader	154 153	25 990
Netto resultatført pensjonskostnad ytelsesordning	388 650	448 635

Forutsetninger:		
Diskonteringsrente	3,0	1,9
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,7	3,1
Årlig forventet lønnsvekst	3,5	2,8
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,5	0,0
Årlig forventet G-regulering	3,3	2,5
Arbeidsgiveravgift	14,1	14,1

Møre og Romsdal Boligbyggelag
Årsregnskap 2022

Noter

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

			2022	2021
	Tomt	Eiendom	Sum	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 280 000	9 758 229	11 038 229	12 538 229
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
<u>Avgang</u>	0	0	0	-1 500 000
Anskaffelseskost 31.12	1 280 000	9 758 229	11 038 229	11 038 229
<u>Akkumulerte avskrivninger 31.12</u>	<u>0</u>	<u>9 758 229</u>	<u>9 758 229</u>	<u>9 413 332</u>
Balanseført verdi 31.12	1 280 000	0	1 280 000	1 624 897
Avskrivninger	0	344 897	344 897	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 31.12.2021	2 692 173	58 941
+/- Årets resultat	-326 752	-147 425
Egenkapital 31.12.22	2 365 421	-88 483
Bokført verdi i morselskapet	30 000	200 000

Transaksjoner mellom selskapet og datterselskaper utgjør kr 512 397 for 2022. Transaksjonene knytter seg til forretningsfører-honorar og tekniske tjenester. Lån til datterselskaper utgjør kr 7 315 348 pr 31.12.2022.

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

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	1 568 213
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	34	34 700	34 700
Investeringer i tilknyttede selskap og fellekontrollerte virksomheter		8 701 636	4 356 443

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	-1 365 495	4 225 994	-5 633 107
Resultat ifølge siste årsregnskap	-824 468	-466 387	-257 844
Lån til selskapet	1 300 000	3 411 379	5 050 669

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	12 626 367	1 469 843	253 364
Resultat ifølge siste årsregnskap	-670 294	49 246	-85 750
Lån til selskapet	4 150 870	0	983 745

Selskapet har ytt lån med til sammen kr 14 896 663, 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet, se note 5	14 896 663	14 034 794
Lån til datterselskap	7 315 348	10 315 348

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Noter

Note 7 Bundne midler

	31.12.2022	31.12.2021
Bundne midler		
Bundet til skyldig skattetrekk	624 098	603 480

Note 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
For lite avsatt betalbar skatt i fjor	0	5 749
Betalbar skatt på nettoformue 0,25%	92 540	53 191
Årets totale skattekostnad	92 540	58 940

Betalbar skatt fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	183 574	-895 420
Permanente forskjeller	-11 535	99 789
Endring midlertidige forskjeller	352 332	-2 021 319
Mottatt konsernbidrag	0	0
Underskudd til fremføring	-524 371	2 816 950
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skatt 22 %	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:

Forskjeller som utlignes:

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	-3 627 123	-3 164 693	462 430
Omløpsmidler	-60 000	-60 000	0
Pensjonsmidler	3 271 949	3 161 851	-110 098
Underskudd til fremføring	-11 054 518	-11 578 888	-524 370
Sum	-11 469 692	-11 641 729	-172 037

Utsatt skattefordel

-2 523 332 -2 561 180

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

Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	MOBO-fondet	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.22	4 722 350	891 938	24 129 890	29 744 177
Andelskapital nye medlemmer	134 350			134 350
Utdeling MOBO-fondet		-50 000		-50 000
Årsresultat			91 034	91 034
Egenkapital 31.12.22	4 856 700	841 938	24 220 924	29 919 561

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Årsregnskap 2022

Noter

Note 10 Pantstillelser og garantiansvar

	31.12.2022	31.12.2021
Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 850 000	9 500 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Tomter, bygninger ol.	1 280 000	1 624 897
Aksjer	2 547 530	2 547 530
Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 850 000	2 050 000
Garantiforpliktelser:	31.12.2022	31.12.2021
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

Selskapet har stilt morgaranti knyttet til fortsatt drift for Mobo Eiendomsservice AS frem t.o.m 18.06.2024.
Dette innebærer tilførsel av nødvendig likviditet og kapital.



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 2022, 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 organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 organisasjonen 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:

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

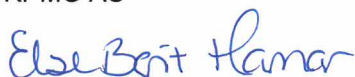
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 risikoen, 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 organisasjonens 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 organisasjonens 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 organisasjonens 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, 18. april 2023
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor