

20
16

beretning regnskap 2016

LEIEBOERFORENINGEN

Styrets beretning for 2016

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon, stiftet i 1933. Leieboerforeningen ivaretar leieboernes interesser overfor utleiery og myndigheter økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Foreningen tilbyr sine medlemmer juridisk bistand for at deres rettigheter som leieboere skal bli ivaretatt.

Leieboerforeningen fyller - i samarbeid med andre offentlige og private aktører med kompetanse på leie - en viktig rolle i leiesektoren. Vi bidrar til å trygge leieforhold og forhindre at leieboere blir bostedsløse. Foreningen har en ledende posisjon blant leieboere i Norge og deltar aktivt i den boligpolitiske og faglige debatten. Foreningen jobber aktivt for å øke organisering blant leieboere over hele landet.

Det er høy etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning. Foreningen fikk 1 158 nye medlemmer i 2016. Det høye antallet nye medlemmer innebærer også et stort press på juridisk avdeling. I tillegg kommer et stort antall henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media og andre.

Foreningen drifter to nettsteder, har en egen Facebook- og twitterprofil, utgir månedlige nyhetsbrev, og distribuerer håndbøker, brosjyrer og hefter.

Styret

Etter årsmøte den 24. mai 2016 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for periode
Sigmund Aunan	Styreleder	2015 - 17
Therese Ustvedt	Nestleder	2016 - 18
Brit Myhrvold	Nestleder	2015 - 17
Ingar Brattbakk	Medlem	2015 - 17
Anne Lise Stranden	Medlem	2015 - 17
Tore Hansen	Medlem	2015 - 17
Dag Rune Z. Vollen	Medlem	2016 - 18
Ragnhild Løseth / Tove Berggaard	Medlem	Velges av ansatte
Mari Linløkken	Vara	2016 - 17
Stanislav Pika	Vara	2016 - 17
Pål Reinertsen	Vara	2016 - 17
Hanne Winther Martinusen	Vara	2016 - 17
Eirinn Landgren	Vara	2016 - 17

Styret har i 2016 avholdt syv styremøter og behandlet 46 saker. Styret har nedsatt et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker for styret. AU består av styreleder, nestledere, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2016 hatt seks møter og behandlet 27 saker.

Økonomi

Årsregnskapet for 2016 viser et overskudd på driften med 275 000 kroner som er 200 000 mer enn året før. Total omsetningen i 2016 var på 5,79 millioner, som er 600 000 kroner mer enn året før.

Leieboerforeningen hadde i 2016 prosjektrelaterte inntekter på 1,4 millioner kroner fordelt på fire prosjekter.

Samlede inntekter fra advokatvirksomheten var i underkant av en million mot 790 000 kroner i 2015. Det er tapsført advokatsalærer i 2016 med 47 000 kroner mot 7 000 kroner i 2015.

Leieboerforeningen mottok i 2016 driftsstøtte fra staten og Oslo kommune på til sammen noe mer enn 2 millioner. For å dokumentere at de offentlige tilskuddene ikke kommer i konflikt med forbudet om ulovlig offentlig driftstilskudd utarbeides det separate regnskap for foreningens ideelle og næringsmessige virksomhet

Totalt driftskostnader i 2016 var på 5,53 millioner mot 5,1 millioner året før. Lønnskostnader utgjorde 4,04 millioner mot 3,58 millioner i 2015.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2017 hadde eiendeler til en verdi av 1,71 millioner og en gjeld på kroner 0,94 millioner. Med driftsoverskuddet på kroner 275 000 var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2017 på kroner 776 000 mot 501 000 året før.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Personale

Leieboerforeningen hadde pr 31.12.16 en daglig leder, to advokater, en prosjektleder, en resepsjonist/medlemsansvarlig og fem deltidsansatte studentmedarbeidere. Fire av stillingene var 100 prosent, en 50 prosent, og studentmedarbeiderne har 20 prosent stilling hver. Totalt hadde foreningen 6,3 lønnede årsverk. I årets ni første måneder hadde foreningen ytterligere en prosjektmedarbeider i full stilling.

Leieboerforeningen har et godt og stabilt arbeidsmiljø. Det har vært en ansatt med langtidssykefravær i 2015-16, men utover dette er sykefraværet lavt. Ved årsskiftet var halvparten av de ansatte kvinner.

Organisasjon

Foreningens hovedmål er å gi medlemmene et godt og rimelig husleiejuridisk rådgivningstilbud. Våre advokater og konsulenter jobber bredt med husleieretten og har solid juridisk kompetanse. Dette sikrer at leieboernes rettsvern blir godt ivaretatt og i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk.

Juridiske bistand til medlemmer skjer via møter, telefon, brev, epost, video-konferanser mv. Medlemmer med behov for å bli representert av advokat og som bor utenfor det sentrale østlandsområde, kan benytte seg av ett av våre fem samarbeidende advokatkontorer.

Den samlede medlemskontingenten fra medlemmene er på ca 1 million kroner og dekker ikke kostnadene ved å gi juridisk assistanse til medlemmene. Det er ikke realistisk å forvente at medlemmene skal kunne dekke det den juridiske bistanden koster. Foreningen er derfor avhengig av offentlig driftsstøtte. Fra staten mottok vi i 2016 1,4 millioner og fra Oslo kommune mottok vi 670 000 kroner.

Selv med offentlig støtte er foreningen avhengig av ekstraintekter. Leieboerforeningen åpnet i 2016 for at kommuner kan bli medlem for å få rådgivning og kurs i husleierett. Foreningen gjennomfører også ulike typer prosjektoppdrag - hovedsakelig med det offentlige som oppdragsgiver. I tillegg tilbyr vi konsulenttjenester til andre aktører. Ekstraintektene bidrar til at foreningen kan ha flere ansatte og et utvikle et sterkere og mer variert fagmiljø som kommer alle leieboere til gode.

Boligpolitisk jobber foreningen med å få fremmet egne saker og å påvirke andre saker som er til politisk behandling. Vi deltar i høringer/deputasjoner, vi leverer høringsuttalelser og har

regelmessige møter med representanter for storting, regjering, byråd og andre interesseorganisasjoner/aktører innenfor boligsektoren.

Leieboerforeningen har opparbeidet seg en solid posisjon med høy troverdighet som gjør at vi har større gjennomslagskraft enn medlemsantallet tilsier.

I enkelte saker søker Leieboerforeningen å samarbeide med andre interesseorganisasjoner. I 2016 utarbeidet vi sammen med Huseiernes Landsforbund et felles innspill til regjeringen om begrensning av korttidsutleie som Airbnb.

Leieboerforeningen jobber for å hindre alle former for diskriminering i boligsektoren. Foreningen mottar relativt få henvendelser knyttet til diskriminering i leiesektoren, samtidig som det er vår oppfatning at diskriminering er mer utbredt enn antall henvendelser tilsier.

Hovedinnsatsområder

Juridisk rådgivning til medlemmer

Foreningens hovedtilbud til medlemmer er juridisk rådgivning og bistand i husleierett. Tilbudet er organisert langs to akser - førstelinje-rådgivning og advokatbistand.

Førstelinje-rådgivning

Alle betalende medlemmer har rett til rådgivning fra vår førstelinje som består av fem juridiske konsulenter. Konsulentene er viderekomne jusstudenter, flere med erfaring fra JussBuss og JURK. Førstelinjen utgjorde i 2016 totalt ett årsverk.

Rådgivningen fra konsulentene skjer i form av informasjon om rettigheter og plikter, gjennomgang av rettsstilstand og rettspraksis samt veiledning om hvordan medlemmet selv kan gå fram for å løse aktuell situasjon/tvist. Foreningen veileder medlemmene i hvordan de kan utforme klage eller andre typer henvendelser. Rådgivning er av typen «hjelp til selvhjelp».

Kontakt med medlemmene skjer i hovedsak via telefon, epost og via foreningens egen saksbehandlermodul på hjemmesidene. Bistand og rådgivning fra førstelinjen skjer under tett veiledning og bistand fra foreningens to advokater.

Advokatbistand

Foreningen hadde ved årsskiftet ansatt to advokater. Alle medlemmer har rett til en gratis konsultasjon med advokat. Utover dette faktureres medlemmer for advokatbistand. I nesten alle saker hvor advokatene krever honorar, dekkes en vesentlig del av kostnadene av innboforsikring og/eller fri rettshjelp. Selv med forsikring eller fri rettshjelp er det mange av våre medlemmer som ikke har økonomi til å føre en rettsak selv om de trolig ville vunnet frem med sine krav.

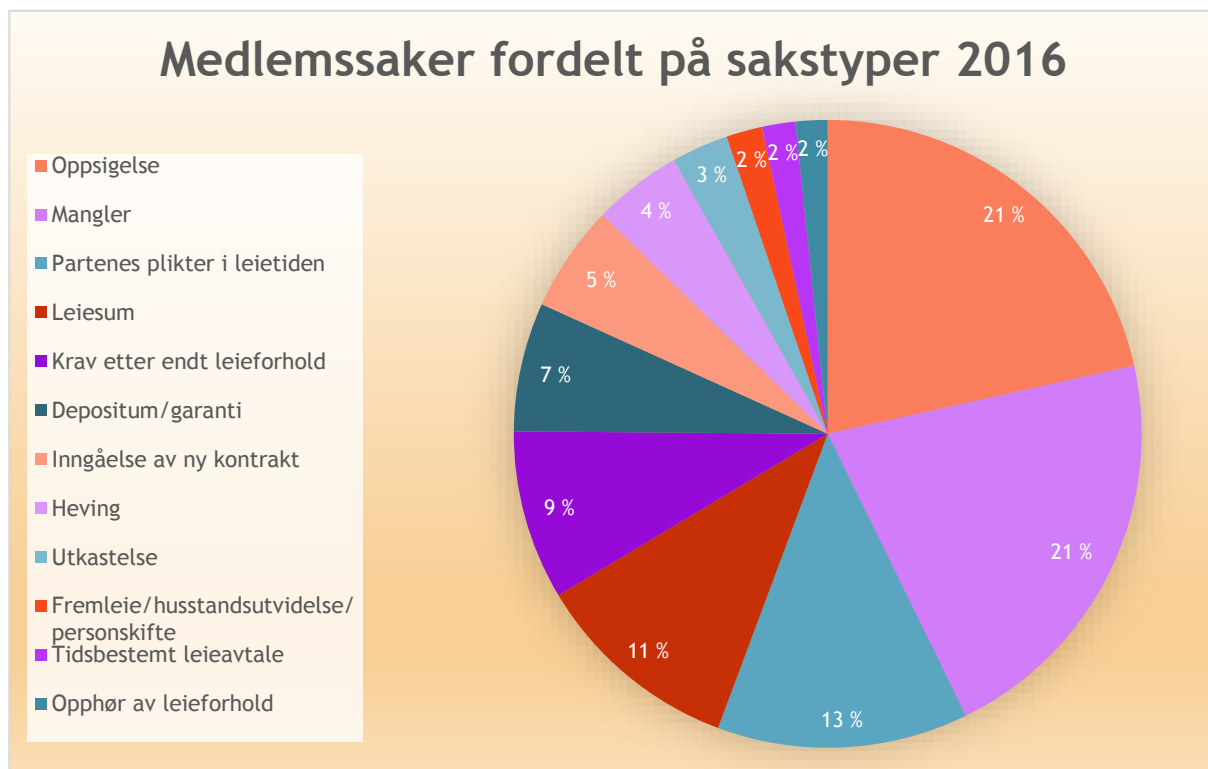
Det ble i 2016 gitt 250 timer gratis bistand til medlemmene mot 175 timer året før.

Styret besluttet høsten 2016 å redusere timeprisene for advokatene i Leieboerforeningen.

Foreningens advokater har en særskilt høy kompetanse innen husleierett og som forsvarer en relativt høy timepris. Styret ønsker likevel at flere medlemmer skal ha mulighet til å benytte seg av advokat og reduseres timeprisen fra 1600 kroner til 1250 kroner fra 1.1.2017. I særlige tilfelle kan timeprisen settes til 1400 kroner. Foreningens advokater tar selvfølgelig også saker med fri rettshjelp.

Advokatvirksomheten i Leieboerforeningen er næringsvirksomhet og derfor skilt ut regnskapsmessig i egen avdeling kalt «LbF Advokat». Det føres separat regnskap og sendes egen selvangivelse til skattemyndighetene for «LbF Advokat».

Saker og loggføring knyttet til juridisk bistand til medlemmene



Oversikt 2016	Juridiske kons.	Advokat	Total
Antall saker totalt	1 223	323	1 546
Hvorav ny i 2016	1 130	222	1 352
Antall medlemmer som hadde èn sak i 2016	1 057	277	1 295
Antall medlemmer med mer enn èn sak	136	69	205

Hver enkelt sak kan ha mange registreringer/loggføringer, som telefon, møte, epost, lest dokumenter mv. Totalt er det registrert 11 150 loggføringer i de 1 546 registrerte sakene, eller et snitt 8,6 loggføringer/hendelser pr. sak. Antall loggføringer har økt med 35 prosent sammenliknet med året før. Det er stor variasjon i antall loggføringer pr sak - fra en til mer enn 100.

Rettslige tvister

Leieboerforeningens advokater fører saker for medlemmene for HTU, forliksråd, domstolene og namsmyndighetene. Totalt 42 saker har endt som en rettslig tvist slik tabellen under viser. Dette er en økning på 25 prosent sammenliknet med året før. Det er likevel et relativt sett lavt antall saker som ender opp som en rettslig tvist. Det er grunn til å tro at Leieboerforeningens virksomhet forebygger at tvister kommer inn til domstolsbehandling.

Rettslige tvister	2016	2015
Husleietvistutvalget	24	19
Forlikrådet	7	2
Namsmann/rett	4	5
Tingretten	7	7
Lagmannsretten	-	1
Sum	42	34

Samarbeidsadvokater

Leieboerforeningen har samarbeidsavtaler med advokatfirmaene Advocator (Ålesund), Abacus (Bergen), Sørlandsadvokatene (Kristiansand), Campell (Hamar) og VISMA advokat (Midt-Norge og Nord-Norge).

Juridiske henvendelser fra andre enn medlemmer

Vi har i 2016 mottatt 25 saker/henvendelser fra andre ideelle organisasjoner og uten å ta honorar.

Leieboerforeningen er en av flere eksperter som svarer på spørsmål på www.ung.no, som er en offentlig rådgivningstjeneste på nett. Vi har i 2016 besvart rekordmange 150 henvendelser knyttet til bosituasjonen for ungdom. Også dette skjer uten noen form for godtgjørelse.

Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering til enhver tid. De viktigste prosjektene i 2016 var som følger:

Prosjekt	Oppdragsgiver	Beløp
Husleiejuridiske rådgivning NAV sosial	Oslo kommune	300 000
Bedre bomiljø i kommunal eiendom - Stovner	Husbanken	410 000
Husleiejuridisk bistand ved bosetting av flykt.	Husbanken	600 000
Nærmiljøskole Tøyen	Oslo kommune - bydel Gamle Oslo	90 000

Husleiejuridiske rådgivning NAV sosial

Leieboerforeningen har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV sosial i Oslo kommune. For dette arbeidet mottok foreningen i 2016 kroner 300 000 fra Oslo kommune.

I 2016 mottok foreningen 216 henvendelser fra NAV sosial i Oslo. Foreningen holdt i tillegg to heldagskurs og ett halvdagskurs for NAV-ansatte.

Bedre bomiljø i kommunal eiendom - Stovner

Med Husbankens kompetansetilskudd samarbeidet Leieboerforeningen med bydel Stovner gjennom hele 2016. Samarbeidet var en videreføring av prosjektet "Bedre bomiljø" fra året før, og i 2016 bli fokuset flyttet over til medvirkningsprosesser i kommunale leieboliger. Gjennom tett samarbeid med bydelen, fulgte Leieboerforeningen tre gårdsstyrer tett, blant annet ved å arrangere kurs og verksteder for gårdsstyrene. Prosjektets formål var blant annet å heve beboerrådernes kompetanse og bevissthet om medvirkningsarbeid. Dessuten var noen av aktivitetene rettet mot øvrige beboere, som kurs i konfliktløsning i samarbeid med Konfliktrådet, og informasjonskveld om rettigheter og plikter. Leieboerforeningen produserte blant annet en håndbok for gårdsstyrene, og deltok også på studietur sammen med beboere, ansatte, representanter fra frivilligheten og representanter fra Velferdsetaten og byrådet.

Prosjektet ble avsluttet i 2016, men samarbeidet med bydelen fortsetter i en annen kommunal gård.

Husleiejuridisk bistand ved bosetting av flyktninger

Høsten 2015 kom et stort antall flyktninger til Norge. Leieboerforeningen inngikk et samarbeid med Husbanken om et informasjons- og kompetanseprosjekt til kommunenes flyktningekontorer. Formålet var å tilby advokatveiledning ved bosetting i den private leiesektoren. Vi gjennomførte også åtte heldagskurs med 150 deltakere over hele landet og utviklet nye juridiske standarddokumenter for kommunene. Prosjektet hadde en samlet ramme på 900 000 kroner og ble avsluttet høsten 2016.

Nærmiljøskole Tøyen

På oppdrag fra bydel Gamle Oslo og Boligbygg, jobbet Leieboerforeningen med to kommunale gårder for å opprette / revitalisere gårdsstyrer. Prosjektet var av begrenset omfang, og inneholdt kurs og opplæring til gårdsstyrene, samt åpne informasjonskvelder og dugnader for alle beboere i de gjeldende gårdene. Prosjektet er videreført og utvidet i 2017

Boligpolitisk aktivitet

Det har i flere år vært økende politisk og faglig interesse for leiesektoren, og en felles erkjennelse av at det må legges til rette for en mer velfungerende leiesektor. Dette gir Leieboerforeningen en god plattform for å spille inn ideer og politiske standpunkter basert på våre medlemmers erfaringer. Samtidig må vi erkjenne at det tar lang tid å få gjennomført konkrete endringer som gavner leieboere i hverdagen.

Oslo kommune har gjennom en rekke år tatt ut utbytte i størrelsesorden 30-40 prosent fra det kommunale foretaket Boligbygg. Dette har bidratt til et omfattende vedlikeholdsetterslep i de kommunale boligene. Det gjennomføres nå en ny vurdering av vedlikeholdssituasjonen og det sittende byrådet har uttalt at de vil se på avkastningskravet og husleiefastsettelsen på nytt.

Leieboerforeningen har de siste to årene jobbet med bomiljø og beboermedvirkning i kommunale utleieboliger. I 2016 hadde vi prosjekter i bydel Stovner og bydel Gamle Oslo. Foreningen har fått mye nyttig erfaring og har bidratt til å skape engasjement i noen kommunale eiendommer med til dels omfattende utfordringer.

Samtidig har vi jobbet politisk for at byrådet i Oslo skal føre en mer aktiv politikk overfor de kommunale boligene og beboerne. Leieboerforeningens søkelys på den kommunale boligmassen har vært medvirkende til at det skal utarbeides en handlingsplan for kommunale boliger i Oslo og at det ble satt av 50 millioner til ulike bomiljøtiltak i den kommunale boligmassen i 2017. Foreningen har på sin side fått innvilget midler for å etablere flere kommunale gårdsstyrer og ha sekretariatsfunksjon for disse. Foreningen har også fått en solid økning i driftsstøtten knyttet opp mot vårt arbeid i de kommunale eiendommene.

Leieboerforeningen har også i 2016 jobbet for å at ordningen med husbankfinansiering av nye utleieboliger skal bli bedre kjent og benyttet. I disse nye utleieboligene skal det legges til rette for aktiv beboermedvirkning og utleiery forplikter seg til å ha en seriøs forvaltning, drift og vedlikehold. Det er voksende interesse for å bygge nye utleieboliger med statlig finansiering og dersom dette vedvarer og får utvikle seg over tid vil det kunne medføre mer positive og strukturelle endringer i leiesektoren.

Leieboerforeningen har som en av sine boligpolitiske målsettinger at det bør utvikles en mer profesjonell leiesektor i Norge. Sammen med representanter for myndighetene, interesseorganisasjoner og utbyggere har foreningen arbeidet for at det skal være mulig å gi skattemessige saldoavskrivning for profesjonelle utleiery. En slik ordning eksisterer i dag for eiere av næringsbygg og hoteller. Saldoavskrivninger er ikke en skattesubsidie, men en forskyvning i tid av innbetaling av skatt. Saldoavskrivning vil gi økt interesse for langsiktige aktører å investere i utleieboliger. Flere politiske partier støtter nå aktivt saldoavskrivninger som et virkemiddel, men Finansdepartementet har så langt vært avvisende.

Leieboerforeningen skrev sommeren 2016 en kronikk om at utleie gjennom Airbnb både kunne føre til færre leieboliger og en uthuling av regelverket for ordinær leie. Kronikken fikk stor oppmerksomhet og har ført til en lang debatt som har fortsatt inn i 2017.

Kontaktmøter

Leieboerforeningen har gjennom året hatt en rekke møter med lokale og nasjonale politikere, offentlige myndigheter, offentlige etater, forskere, fagbevegelse, organisasjoner, bedrifter, finans-

og forsikringselskaper, sosiale innovasjonsselskaper, utleiery, utbyggere, bomilj arbeidere mv for å drøfte tiltak og utfordringer knyttet til leiesektoren.

Samarbeid med andre organisasjoner

Leieboerforeningen deltar i *Samarbeidsforum*, som er et landsdekkende nettverk av organisasjoner som jobber mot fattigdom og sosialt utenforskap i Norge. Gjennom det såkalte *Kontaktutvalget* møter representanter fra Samarbeidsforum representanter fra Regjeringen tre ganger i året. Samarbeidsforum og Kontaktutvalget administreres fra Batteriet / Kirkens Bymisjon.

Leieboerforeningen har i 2016 hatt et konstruktivt samarbeid med Selvaag, som driver langsiktig og profesjonell utleie av boliger i Oslo. Selvaag finansierer nye utleieboliger med Husbankens grunnlån.

Erfaringene fra dette samarbeidet benyttes av myndighetene som eksempler ved utforming av nye utleieprosjekter. Foreningen har også deltatt på en rekke m ter og konferanser hvor nye utleieboliger med statlig finansiering har vært tema.

Leieboerforeningen opplever også oftere enn tidligere å bli kontaktet av utleieselskaper som ønsker råd, veiledning og informasjon. Vi tolker dette slik at flere ønsker utleieselskaper har som mål å opptre som seriøse og profesjonelle utleiery. Leieboerforeningen kan bistå med en del r d og veiledning dersom vi er sikre på at dette er til leieboernes fordel.

Leieboerforeningen sitter med en representant i ressursgruppen «Bolig for velferd Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014 - 2020». Som en del av denne strategien har det blitt lansert en omfattende informasjonsportal for kommuner og brukere - [Veiviseren - bolig for velferd](#) - og Leieboerforeningen har bidratt med en flere temaer og saker.

Presse/media

Leieboerforeningen er ofte referert til eller kilde for oppslag i media. Mange saker er knyttet til den juridiske situasjonen for en enkelt eller en gruppe leieboere som er i en konkret tvist. På våren/sommeren er det også typisk mange saker knyttet til r d/tips til studenter som skal leie for første gang. Andre temaer som typisk er gjenstand for medieoppslag er bostøtte, dårlig bomiljø, høye leiepriser, lav standard, urimelige tilbakebetalingskrav ved fraflytting, skadedyr, husdyr og brannsikkerhet.

Høringsuttalelser, representasjon mv

Leieboerforeningen har avgitt høringsuttalelser/ innspill i følgende saker:

- Utvidelse av bostøtten, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Forslag til hjemler i husbankloven for behandling av personopplysninger, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Forslag til nytt inntektsgrunnlag for bostøtte, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Innsats knyttet til mottak av asylsøkere og integrering av nyankomne flyktninger, Oslo kommune
- Forslag til ny domstollov, Justis- og beredskapsdepartementet
- Revidering av eierseksjonsloven, betenkning, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Uttalelse om kortidsutleie av eierseksjoner (m/ Huseiernes Landsorganisasjon), Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Behov for tydeliggjøring av regler for utbetaling av depositum, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Valg av nye representanter til Husleietvistutvalget i Hordaland og Nord- og Sør-Trøndelag
- Kandidater til Forbrukerrådets styre, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Oslo kommune, helse- og sosialkomiteen, byutviklingskomiteen og Finanskomiteen i forbindelse med 2017-budsjettet for Oslo kommune
- Stortingets kommunal- og forvaltningskomité i forbindelse med 2016-statsbudsjettet
- Stortingets kommunal- og forvaltningskomite, avskrivningsregler for utleieboliger,

Leieboerforeningen har representanter i følgende råd og utvalg:

- Kontaktutvalget mellom Regjeringen og representanter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte
- Samarbeidsforum mot fattigdom i Norge
- Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus, Hordaland og Trøndelag
- Brukerrådet, Oslo kommune, Velferdsetaten
- Nasjonal ressursgruppe Bolig for velferd, Husbanken
- Brukergruppe - veiviseren til bolig for velferd, Husbanken
- SmartCity, nettverksgruppe byutvikling og bysamfunn
- Tøyenrådet
- Balanserte boligkvalitetsprogram, Plan- og bygningskontoret, Oslo kommune

Annen utadrettet virksomhet

Nyhetsbrev, nettsider og sosiale medier

Leieboerforeningen sendte i 2016 ut syv elektroniske nyhetsbrev til medlemmer og andre som abonnerer (4200 mottakere) på dette. På foreningens nettsider la vi ut 65 nyhetsartikler, samt flere andre artikler om jus og annen informasjon for medlemmene.

Leieboerforeningen drifter to nettportaler; www.leieboerforeningen.no og www.boligjegeren.no. De to nettsidene hadde til sammen en økning i trafikken på 14 prosent (242 000 besøkende), og antall sidevisninger med 7 prosent (442 000). Vi har et økende antall besøkende på nettsidene som benytter mobiltelefon og nettbrett. Leieboerforeningen fikk fra 2016 status som ideell organisasjon hos Google, noe som blant annet medfører at foreningen kan annonsere gratis via googles søkemotor. Dette har gitt en kraftig vekst i antall besøkende til våre nettsider. Leieboerforeningen har besluttet å legge ned nettstedet boligjegeren.no i 2017 da informasjonen på de to nettstedene delvis er sammenfallende.

Leieboerforeningen har en egen Facebook-profil med 1 100 følgere. Det publiseres nesten daglig nye saker - totalt 299 i 2016. Disse ble vist mer enn 250 000 ganger. Det er mer effektivt og enklere for foreningen og være raskt ute med aktuelle saker og meldinger på Facebook og derfor har vi prioritert denne kanalen opp og nedprioriterte nyhetssaker på vår egen nettside noe ned. På Twitter har Leieboerforeningen 1150 følgere.

Medlemssituasjonen

Medlemmer	2016	2015	2014	2013	2012
Inngang 1. jan.	3 698	3 673	3 367	3 341	3 460
Ant. nye medlemmer	1 158	1 142	1 283	1 016	948
Ant utmeldte medl.	-737	-708	-638	-443	-358
Slettede medl.	-414	-376	-339	-547	-709
Annet*	-49	-33			
Netto 31.12	3 656	3 698	3 673	3 367	3 341

(* inkl. dubletter og innmeldte, men ikke forfalte/betalte pr 31.12.16)

Foreningen hadde ved inngangen til 2016 totalt 3 698 medlemmer. I løpet av året fikk vi 1 158 nye medlemmer. Ved overgangen til 2017 slettes medlemmer som ikke har betalt kontingent de to siste årene. I 2016 ble 414 medlemmer slettet. I tillegg hadde 737 medlemmer meldt seg ut i løpet av året, slik at netto antall medlemmer pr 1.1.2017 var 3 656 - som innebærer en netto reduksjon på 42 medlemmer.

Mange melder seg inn for å få bistand i en konkret sak, og ønsker ikke medlemskap utover å få løst den aktuelle tvisten. Svært mange som melder seg ut oppgir kjøp av egen bolig som grunn.

International Union of Tenants

Leieboerforeningen sitter i styret i det internasjonale Leieboerforbundet (International Union of Tenants - IUT). IUT ble stiftet i Zürich i 1926 og formålet er å ivareta og bedre leieboeres interesser. Organisasjonen har 69 medlemmer fra 46 ulike land. Hovedkontoret ligger i Stockholm, og et mindre lobbykontor er plassert i Brussel. IUT har konsultativ status i FN's komité for økonomiske- og sosiale saker, og møter også i Europa-parlamentet. IUT utgir magasinet Global Tenant og er ansvarlige for nettstedet www.iut.nu som inneholder omfattende informasjon om boligsektoren i medlemslandene og aktuelle boligpolitiske spørsmål. Leieboerforeningen deltok i 2016 på to styremøter, ett i Zurich og ett i Glasgow. Ytterligere fire delegater fra Leieboerforeningen deltok på IUTs kongress i Glasgow etter styremøte.

Planlagte satsingsområder i 2017

- Igangsette forsøk med frivillig arbeid/innsats i Leieboerforeningen
- Bomiljøarbeid og beboermedvirkning i utleieeiendommer
- Utvikle en bo-opplevelsesindeks for bomiljø og trivsel i utleieeiendommer

Oslo, 31.12.2016 / 16.03.2017

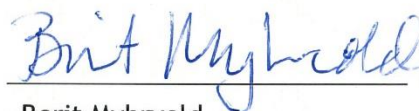
I styret for Leieboerforeningen



Sigmund Aunan
Styreleder



Therese Ustvedt
Nestleder



Berit Myhrvold
Nestleder



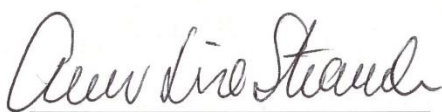
Ingar Brattbakk
Styremedlem



Tore Hansen
Styremedlem



Dag Rune Z. Votten
Styremedlem



Anne Lise Stranden
Styremedlem



Raghild Løseth
Ansattes representant



Lars Aasen
Daglig leder

Resultatregnskap for 2016 LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2016	2015
Salgsinntekt	11	5 798 012	5 184 460
Sum driftsinntekter		5 798 012	5 184 460
Lønnskostnad	1, 2, 3	(4 044 695)	(3 578 659)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	(10 209)	(12 315)
Annen driftskostnad	4, 12	(1 474 401)	(1 515 741)
Sum driftskostnader		(5 529 305)	(5 106 715)
Driftsresultat		268 707	77 746
Annen renteinntekt		4 973	1 089
Annen finansinntekt		2 075	975
Sum finansinntekter		7 048	2 064
Annen rentekostnad		(654)	(916)
Annen finanskostnad		0	(101)
Sum finanskostnader		(654)	(1 017)
Netto finans		6 393	1 047
Ordinært resultat før skattekostnad		275 101	78 793
Ordinært resultat		275 101	78 793
Årsresultat		275 101	78 793
Overføringer			
Annen egenkapital	10	275 101	78 793
Sum		275 101	78 793

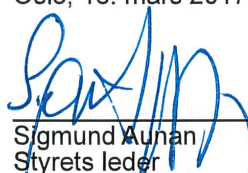
Balanse pr. 31. desember 2016
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	3 648	13 857
Sum varige driftsmidler		3 648	13 857
Sum anleggsmidler		3 648	13 857
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	245 783	196 308
Andre fordringer		150 191	264 368
Sum fordringer		395 975	460 677
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 313 868	1 233 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 313 868	1 233 080
Sum omløpsmidler		1 709 843	1 693 757
Sum eiendeler		1 713 491	1 707 615

Balanse pr. 31. desember 2016
LEIEBOERFORENINGEN


	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	776 023	500 922
Sum opptjent egenkapital		776 023	500 922
Sum egenkapital	10	776 023	500 922
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 690	162 486
Skyldige offentlige avgifter	9	214 576	226 280
Annen kortsiktig gjeld		552 799	382 165
Sum kortsiktig gjeld		916 066	770 930
Sum gjeld		916 066	770 930
Sum egenkapital og gjeld		1 692 089	1 271 852

Oslo, 16. mars 2017


 Sigmund Aunan
 Styrets leder


 Therese Ustvedt
 Nestleder


 Brit Myhrvold
 Nestleder


 Tore Hansen
 Styremedlem


 Anne Lise Stranden
 Styremedlem


 Dag-Rune Zachariassen Vollen
 Styremedlem


 Ingar Brattbakk
 Styremedlem


 Ragnhild Løseth
 Styremedlem


 Lars Aasen
 Daglig leder

Noter 2016

LEIEBOERFORENINGEN

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Foreningen får årlige tilskudd som inntektsføres når pengene mottas.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til vare- og tjenestekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Pensjonsforpliktelser balanseføres ikke

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% for 2016 og 25% for 2015 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2016	2015
Lønn	3 242 589	2 893 731
Arbeidsgiveravgift	486 013	443 119
Pensjonskostnader	259 322	208 272
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	56 770	33 537
Sum	4 044 694	3 578 659

Foretaket har sysselsatt 6,3 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	658 810	0
Pensjonskostnader	81 616	0
Annen godtgjørelse	1 045	0

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 56 406. Honorar for arbeid knyttet til revisorerklæringer til offentlige tilskudd utgjør kr 17 064 .

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Inventar	Oppussing lokaler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2016	43 561	51 045	94 606
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2016	43 561	51 045	94 606
Akk. av- og nedskr. 01.01.2016	(43 561)	(37 188)	(80 749)
Akkumulerte avskr. 31.12.2016	(43 561)	(47 397)	(90 958)
Balanseført verdi pr. 31.12.2016	0	3 648	3 648
Årets avskrivninger		10 209	10 209
Økonomisk levetid	3 År	5 År	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	28 269	13 951
+/- Permanente forskjeller	20	8 462
- Fremførbart underskudd	(28 290)	(22 414)
Årets skattegrunnlag	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan fastsettes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Omløpsmidler	0		
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 788 285)	(4 759 996)	(28 290)
Netto forskjeller	(4 788 285)	(4 759 995)	(28 289)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan fastsettes	4 788 285	4 759 995	28 289
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.16. basert på 24%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 142 399

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Spesifikasjon kundefordringer	2016	2015
Kundefordringer til pålydende	285 783	236 308
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(40 000)	(40 000)
Netto oppførte kundefordringer	245 783	196 308

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 99 505. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 21 403. Skyldig skattetrekk er kr 93 229.

Note 10 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Annen EK
Egenkapital 01.01.2016	500 922
Årets resultat	275 101
Egenkapital 31.12.2016	776 023

Note 11 - Driftsinntekter

Spesifikasjon av andre driftsinntekter	2016	2015
Kontingenter	1 063 329	984 335
Driftsbevilgninger	2 070 000	1 688 000
Andre prosjektinntekter	1 398 500	1 550 000
Saksførselsinntekter	996 066	789 977
Salgs- og andre driftsinntekter	270 117	172 149
Sum	5 798 012	5 184 461

Prosjektinntekter spesifisert

Sosiale samarbeidsavtaler	300 000	300 000
Nasjonalorganisering	0	450 000
Husbanken prosjekt Stovner	410 000	300 000
Husbanken prosjekt OPS	0	200 000
Husbanken prosjekt Prosjekt rådgivning kommuner	600 000	300 000
Ovrige prosjektmidler	88 500	0
Sum	1 398 500	1 550 000

Note 12 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2016	2015
Kostnad lokaler	413 922	419 610
Regnskap- og revisjonshonorar	196 813	244 739
Andre konsulenttenester	110 064	223 912
Tap på fordringer	46 731	6 935
Andre kostnader	706 871	620 545
Sum	1 474 401	1 515 741