 Legally signed by
Eirinn B Hambro Landgren
18.03.2020

 Legally signed by
Lars Aasen
18.03.2020

 Legally signed by
Anne Rita Holvik Andal
20.03.2020

 Legally signed by
Truls Melsbø Aarseth
20.03.2020

 Legally signed by
Sigmund Aunan
20.03.2020

 Legally signed by
Bettina Thorvik
22.03.2020

 Legally signed by
Arild Eriksen
22.03.2020

 Legally signed by
Karoline Steen Nylander
24.03.2020

 Legally signed by
Martin Gustavsen
15.04.2020

Årsregnskap for 2019

LEIEBOERFORENINGEN 0164 OSLO

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

20
19

beretning regnskap 2019

LEIEBOERFORENINGEN

Styrets beretning for 2019

Leieboerforeningen er en ikke-kommersiell og partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon, stiftet i 1933. Leieboerforeningen ivaretar leieboernes interesser overfor utleiery og myndigheter økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Foreningen tilbyr medlemmene juridisk bistand slik at deres rettsikkerhet som leieboere blir ivaretatt. I tillegg jobber foreningen boligsosialt rettet inn mot økonomisk vanskeligstilte og sårbare leieboere.

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

Foreningens medarbeidere har kompetanse innenfor ulike fagområder som husleierett, sosialrett, boligsosialt arbeid, antropologi, prosjektledelse, forvaltning og politikk. Foreningens team jobber tverrfaglig og samarbeider blant annet med Husbanken, kommunale utleiery i Oslo, Bærum og Fredrikstad, NAV, Velferdsetaten og bydeler i Oslo, profesjonelle utleiery, beboere i kommunale og private utleieboliger, forskere, sosiale entreprenører, interesseorganisasjoner og noen kommuner.

Foreningen gjennomfører beboerundersøkelser, bistår vanskeligstilte leieboere boligsosialt og gjennomfører medvirkningsbasert bomiljøarbeid i kommunale og private utleieboliger. Leieboerforeningen utvikler verktøy og modeller for medvirkning og bokvalitet og vi underviser i bomiljøarbeid og beboermedvirkning på bachelor- og masternivå. Leieboerforeningen samarbeider med kommunale etater og foretak i Oslo for å utvikle handlingsplaner og medvirkningsverktøy på systemnivå, og vi er aktivt til stede i den boligpolitiske debatten.

Det er økende etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning. Foreningen fikk 1604 nye medlemmer i 2019. Det høye antallet nye medlemmer innebærer også et stort press på juridisk avdeling. Advokatene deltar aktivt i flere prosjekter, de svarer på henvendelser fra andre organisasjoner, myndigheter, media og andre.

2019 har vært et år med uvanlig høy aktivitet og dette er et resultat av økte drifts- og prosjektmidler fra Husbanken og Oslo kommune.

Foreningen har egen hjemmeside, en aktiv Facebook-, twitter- og instagramprofil og distribuerer håndbøker, kontrakter, brosjyrer og hefter.

Styret

Styret har i 2019 avholdt ett halvdags strategimøte, fem styremøter og behandlet 45 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 2019 hatt seks møter pluss temamøter knyttet til forberedelse av strategisaker, boligpolitisk plattform mv.

Etter årsmøte den 21. mai 2019 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for periode
Sigmund Aunan	Styreleder	2019 - 21
Martin Gustavsen	1. nestleder 1	2019 - 21
Eirinn Landgren	Nestleder 2	2018 - 20
Truls Melsbø Aarseth	Medlem	2018 - 20
Bettina Thorvik	Medlem	2019 - 21
Karoline Steen Nylander	Medlem	2019 - 21
Arild Eriksen	Medlem	2018 - 20
Anne-Rita Andal	Medlem	(velges av ansatte)
Brit Myhrvold	Vara	2019 - 20
Ingar Brattbakk	Vara	2019 - 20
Dag Rune Z. Vollen	Vara	2019 - 20
Pål Reinertsen	Vara	2019 - 20
Cathrine Skårn	Vara	2019 - 20

Økonomi

Årsregnskapet for 2019 viser et samlet overskudd på driften med 458.000 kroner mot i underkant av 100.000 året før. Total omsetningen i 2019 var på 7,48 millioner, som er 630.000 kroner mer enn året før.

Leieboerforeningen hadde i 2019 prosjektrelaterte inntekter på 1,9 millioner kroner fordelt på syv ulike prosjekter.

Salærinntekter fra advokatvirksomheten var i underkant av en 550.000 kroner mot 720.000 kroner i 2018. Det er tapsført advokatsalærer i 2019 med om lag 70.000 kroner som er om lag som året før.

Leieboerforeningen mottok i 2019 driftsstøtte fra staten på 1,49 millioner, en økning på nesten 100.000 mer enn året før. Oslo kommune ga en driftsbevilgning på 2 millioner, som var 350.000 kroner mer enn i 2018.

Totalt driftskostnader i 2019 var på 7,05 millioner mot 6,77 millioner året før. Lønnskostnader utgjorde 5,08 millioner mot 4,84 millioner i 2018.

For å dokumentere at de offentlige tilskuddene ikke kommer i konflikt med forbudet om ulovlig offentlig driftstilskudd utarbeides det separate regnskap for foreningens ideelle (LbF ideel) og næringsmessige virksomhet (LbF adv.). De samlede inntekter for advokatene i LbF adv. var 1,62 millioner noe som ga et overskudd på advokatvirksomheten med kr 174.000. Det vises regnskapet for 2019, note 12.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2019 hadde eiendeler til en verdi av 2,89 millioner og en gjeld på kroner 1,08 millioner. Med driftsoverskuddet på kroner 570.000 var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2020 på kroner 1,2 millioner mot 1,23 året før.

Kommunens driftstilskudd på 2 mill går utelukkende til Leieboerforeningens ideelle virksomheten, og tilskuddet utgjør omlag 1/3 av den omsetningen. LbF ideel har et overskudd på kr 284 000 i 2019. Det innebærer at 97 000 kroner av overskuddet kommer fra Oslo kommune.

Leieboerforeningen flytter til nye og større kontorlokaler på Grønland i 2020. I den forbindelse vil det påløpe ekstraordinære kostnader i forbindelse med oppussing, rehabilitering, nyinnkjøp mv. Det avsettes inntil kr 300.000 av overskuddet til kostnader grunnet i flytting.

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 31.12.19 en daglig leder, en ansvarlig advokat, to advokatfullmektiger, en avdelingsleder boligsosialt arbeid, en resepsjonist/medlemsansvarlig, seks studentmedarbeidere, to deltids bomiljøarbeidere og en prosjektstilling innen beboerundersøkelser. Fem av stillingene var 100 prosent, en 50 prosent, og de øvrige deltidsstillingene med 20 til 40 prosent stilling hver. Totalt hadde foreningen 8 årsverk i 2019.

Leieboerforeningen hadde to faste frivillig medarbeidere i 2019. I tillegg utfører tillitsvalgte i Leieboerforeningen og tillitsvalgte i de kommunale gårdsstyrene ned et betydelig arbeid slik at samlet utgjør den frivillige innsatsen om lag 1,3 årsverk.

Leieboerforeningen har et godt arbeidsmiljø med lavt sykefravær. Ved årsskiftet var et flertall av de ansatte kvinner.

Organisasjon

Foreningens hovedmål er å gi medlemmene et godt og rimelig husleiejuridisk rådgivningstilbud. Våre advokater, advokatfullmektiger og juridiske konsulenter jobber bredt med husleieretten og tilstøtende rettsområder, og har høy kompetanse. Dette sikrer at leieboernes rettsvern blir godt ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk.

Juridiske bistand til medlemmer skjer via telefon, epost, brev og møter. Leieboerforeningen har fire samarbeidende advokatkontorer i andre deler av landet som kan ta saker for medlemmer lokalt.

Den samlede medlemskontingenten fra medlemmene var på ca 1,23 million kroner. Dette dekker ikke kostnadene ved juridisk bistand til medlemmene. Det er heller ikke realistisk å forvente at medlemmene skal kunne dekke det den juridiske bistanden koster. Foreningen er derfor avhengig av offentlig driftsstøtte. Fra staten (Husbanken) mottok vi i 2019 1,5 millioner kroner. Fra Oslo kommune mottok vi 2 millioner. Uten denne driftsstøtten ville ikke foreningen kunne utføre sitt arbeid overfor leieboere og andre sårbare grupper på boligmarkedet.

I tillegg til driftsstøtte er foreningen avhengig av andre inntekter. Foreningen særskilte kompetanse innen leiesektoren gjør at vi kan påta oss ulike typer honorerte prosjektoppdrag og utredninger. Disse inntektene bidrar til at foreningen kan utvikle et sterkere og mer variert fagmiljø og som kommer alle leieboere til gode.

Boligpolitisk jobber foreningen for et mer velfungerende leiemarked for alle. Det innebærer at vi fremmer viktige egne saker og at vi uttaler oss om saker fremmet av andre. Vi deltar i høringer/deputasjoner, vi leverer høringsuttalelser, arrangerer og deltar i debattmøter, løfter frem saker i media og har regelmessige møter med representanter for storting, regjering, kommuner og andre interesseorganisasjoner/aktører innenfor boligsektoren.

Leieboerforeningen har opparbeidet seg en solid posisjon og har høy troverdighet som gjør at foreningen har større gjennomslagskraft enn medlemstallet tilsier.

Leieboerforeningen jobber for å hindre alle former for diskriminering i boligsektoren. Foreningen mottar få henvendelser knyttet til diskriminering i leiesektoren, samtidig som det er vår oppfatning at diskriminering er mer betydelig mer utbredt enn de få henvendelsene vi får.

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 til seks juridiske konsulenter. Konsulentene er viderekommende jusstudenter, flere med erfaring fra JussBuss og JURK. Førstelinjen utgjorde i 2019 1,5 årsverk. I perioder med mange henvendelser har vi hentet inn ekstrahjelp, men det har likevel perioder vært med opptil åtte dagers ventetid for å få bistand.

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» - som innebærer at konsulentene ikke representerer medlemmene overfor tredjepart.

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

Det er de juridiske konsulentene som svarer på de fleste medlemshenvendelsene.

Advokatbistand

Alle medlemmer har rett til en gratis konsultasjon med advokat. Utover dette faktureres medlemmer som ønsker advokatbistand. Når advokat representerer medlemmet overfor en tredjepart i en sak, må medlemmet betale for bistand. I nesten alle saker hvor det er aktuelt med honorar, dekkes en vesentlig del av dette via innboforsikring og/eller fri rettshjelp. Selv med forsikring eller fri rettshjelp er det mange som ikke har økonomi til å føre en retts sak, også selv om de trolig ville vunnet frem med sine krav. Leieboerforeningen har fra 2019 besluttet at vi i særskilte saker føre saker basert på prinsippet «no cure - no pay». Dette innebærer at advokaten tar betalt dersom saken fører frem. For medlemmet innebærer dette en økonomisk garanti for at advokathjelpen vil lønne seg - en form for «vinnergaranti». Dersom medlemmet ikke vinner frem med sitt krav, vil advokathjelpen i utgangspunktet være gratis.

Det ble i 2019 gitt 623 timer gratis advokatbistand til medlemmene mot 251 timer året før.

Advokatinntektene i 2019 er lavere enn tidligere år og har over en periode sunket. Det er vanskelig å si hva årsakene kan være. I 2019 fikk foreningen ny ansvarlig advokat som har brukt noe tid på å komme i gang med oppdrag, en del større saker strekker seg utover regnskapsåret og vil bli utbetalt i 2020. Samtidig registrer vi også en nedgang i antall advokatoppdrag og som tror skyldes den omfattende økonomiske risikoen det er ved å gå til retts sak mot en tredjepart. Advokatene gir betydelig flere gratistimer enn tidligere.

Sakførselsinntekter	2019	2018	2017	2016	2015
Sum	550.000	720.000	848.000	996.000	848.000

Advokatene har i tillegg til salærinntektene også inntekter fra en rekke andre prosjekter.

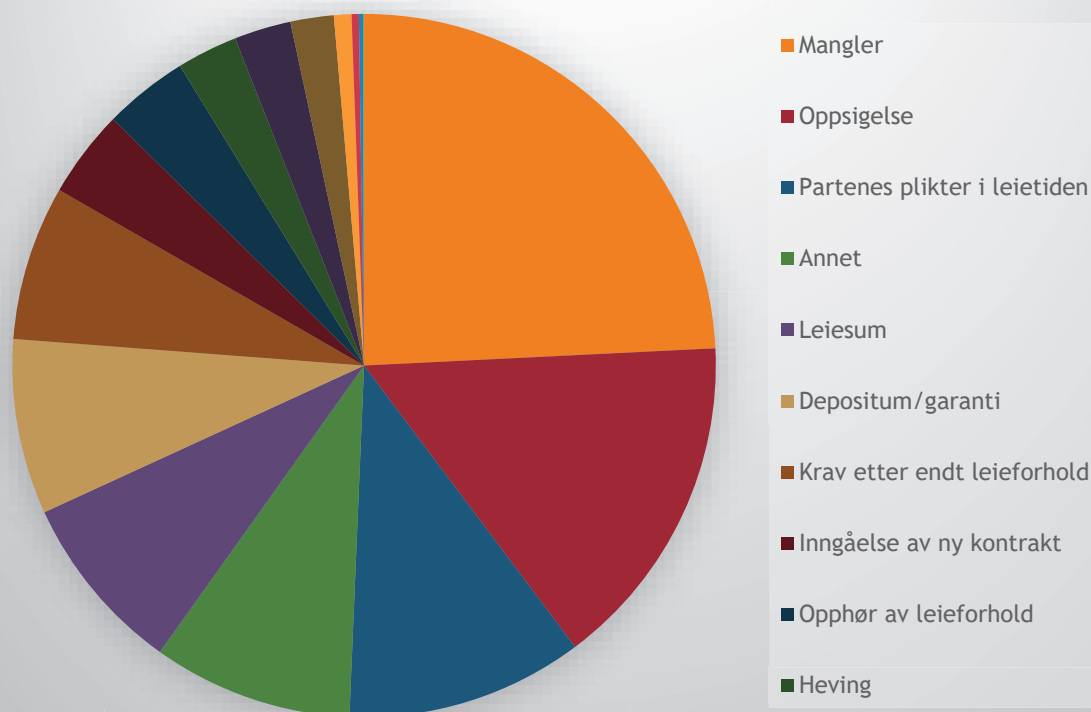
Advokatvirksomheten i Leieboerforeningen er næringsvirksomhet og derfor skilt ut regnskapsmessig i egen avdeling kalt «LbF Advokat». Det føres separat regnskap og sendes selvangivelse til skattemyndighetene for «LbF Advokat».

Juridiske bistand i tall

Saker og loggføring knyttet til juridisk bistand til medlemmene

Når det gjelder type juridiske henvendelser til foreningen er halvparten av sakene knyttet opp mot de tre kategoriene; mangler i leieforholdet (24 prosent), oppsigelse (16 prosent) og partenes plikter i leieperioden (11 prosent) slik figuren under viser. Mangler er ofte knyttet til utflytting og med krav om til dels omfattende økonomisk kompensasjon / krav mot depositum. Oppsigelser er også ofte alvorlige fordi det dreier seg om terminering av leiekontrakt før avtalt utløp.

Saker fordelt på sakstyper 2019



Leieboerforeningens juridiske avdeling behandlet 2.110 saker i 2019 som er mer enn 300 flere enn året før. Hver enkelt sak kan ha mange registreringer / loggføringer, som telefon, møte, epost, gjennomgang av dokumenter mv. Totalt er det registrert 12.900 loggføringer i de 2.110 registrerte sakene, eller et snitt på syv loggføringer / hendelser pr. sak. Det er stor variasjon i antall loggføringer pr sak - fra en til mer enn 200.

Oversikt	2019	2018	2017
Antall saker	2.110	1.793	1.668
Antall klienter	1.792	1.444	1.412
Antall loggføringer i saksbeh.syst	12.907	14.402	12.379

Rettslige tvister

Leieboerforeningens advokater fører saker for medlemmene for HTU, forliksråd, domstolene og namsmyndighetene. Totalt 24 saker har endt som en rettslig tvist slik tabellen under viser. Dette er en halvering fra 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. Leieboerforeningens advokater anser at det er betydelig potensial for en økning av antall saker, men vil legge vekt på at disse er saker som blir dekket i henhold til foreningens forutsetning om et honorar for foreningen i tråd med et rimelig advokathonorar.

Rettslige tvister	2019	2018
Husleietvistutvalget	14	18
Forliksrådet	2	3
Namsmann/rett	3	8
Tingretten	5	15
Lagmannsretten	-	2
Sum	24	46

Samarbeidsadvokater

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

Juridiske henvendelser fra andre enn medlemmer

Vi har i 2019 mottatt 23 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 2019 besvart 135 henvendelser knyttet til bosituasjonen for ungdom. Også dette skjer uten noen form for godtgjørelse.

Leieboerforeningen har inngått en samarbeidsavtale med Econa som er en interesse- og arbeidstakerorganisasjonen for ansatte med økonomisk-administrative fag. Tilbudet innebærer inntil to timer gratis advokatbistand til student-medlemmer i Econa. Vi har i 2019 besvart 20 henvendelser fra Econas medlemmer.

Prosjektvirksomhet

Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering til enhver tid. I tillegg kommer en rekke andre prosjektrelaterte virksomheter uten finansiering og som følger av at vi mottar driftsstøtte fra stat og kommune. 2019 har vært et år med uvanlig høy aktivitet på en rekke områder. De viktigste inntektsgivende prosjektene i 2019 var som følger:

Prosjekt	Oppdragsgiver	Prosjektperiode	Inntekter 2019
Rådgivning NAV	Oslo kommune	2019	300.000
Befaringsprosjekt NAV	Oslo kommune	2019	300.000
Sekretariat kom. gårdsstyrer	Oslo kommune	2019	845.000
Beboerundersøkelse	Bydel Bjerke	2018 - 2019	133.500
Beboermedvirkning	Bærum kommune	2018 - 2019	166.500
Boindeks	Husbanken	2018 - 2019	54.000
Innspill om leiesektoren	Kommunaldep.	2019 - 2020	100.000
Totalt			1.899.000

Husleiejuridiske rådgivning NAV sosial

Leieboerforeningen har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV-kontorene i Oslo kommune. For dette arbeidet mottar foreningen kr 300.000 kroner fra Oslo kommune.

I 2019 svarte advokatene på 320 henvendelser fra NAV i Oslo. Foreningen holdt i tillegg tre heldagskurs og fem halvdagskurs for NAV.

Befaringsprosjektet

I 2018 utviklet Leieboerforeningen en ny tjeneste for NAV i Oslo som innebar at Leieboerforeningen gjennomfører befaring og utarbeider tilstandsrapporter i private utleieboliger der NAV er involvert med sosial garanti for depositum, støtte til husleie eller annet. Rapportene gir en beskrivelse i tekst og bilder av boligen, husleienivå samt en gjennomgang av leiekontrakt og skal forhindre unødvendige konflikter og krav om økonomiske kompensasjon for mangler ved utflytting. I 2019 gjennomførte vi 39 befaringer. Oslo kommune har bestemt at prosjektet ikke blir videreført i 2020

Sekretariat for kommunale gårdsstyrer

Siden 2017 har foreningen drevet prosjektet Sekretariat for kommunale gårdsstyrer, finansiert av Oslo kommune. Leieboerforeningen bistår beboere i kommunale gårder i tre bydeler i Oslo med egenorganisering i form av gårdsstyrer og gårdskomiteer.

Gjennom de kommunale gårdsstyrene etableres det en dialog med utleier, bomiljøarbeidere, bydel, bydelspolitikere, politi og andre eksterne ressurser. Gårdsstyrene mål er et økt engasjement blant beboerne, noe som skal bidra bedre og tryggere bomiljø. Dessuten har flere av gårdsstyrene et ønske om å jobbe boligpolitisk for å fremme kommunale leieboeres sak. Leieboerforeningen har bistått gårdsstyrene med opprettelsen av beboeraksjonen Boligopprøret, som har fått stor oppmerksomhet og som har bidratt til å sette kommunal boligpolitikk på dagsorden i Oslo kommune og spesielt under valgkampen.

Leieboerforeningens rolle er å være sekretariat for gårdsstyrene og legge til rette for at gårdsstyrene kan fungerer best mulig. Gjennom egenorganisering får beboerne et verktøy for å jobbe med sitt eget bomiljø. Prosjektet medfører også økt rettsikkerhet for en sårbar gruppe. Beboerne i de utvalgte gårdene får gratis bistand fra Leieboerforeningens advokat og sosionom gjennom drop-in-kvelder og bistand i enkeltsaker. I 2019 ble det arrangert drop-in for alle gårdene. Foreningen gjennomført 10 hjemmebesøk med sosionom hos beboere med ekstra behov for oppfølging. Av erfaring er det mange av disse som ikke prioriterer medlemskap i Leieboerforeningen, og vi mener dette gratistilbudet styrker beboernes rettigheter. I noen tilfeller har foreningen også gitt kostnadsfri bistand til å prøve saker i Husleietvistutvalget som en del av gårdsmedlemskapet, og i 2019 ble det gjennomført en slik sak, som ga gode resultater.

Beboerundersøkelse i Bydel Bjerke

Bydel Bjerke ønsker mer kunnskap om hvilke konsekvenser boligsosiale forhold og høy gjennomstrømming har for vanskeligstilte på det private leiemarkedet, og for innbyggernes mulighet til å leve stabile, trygge liv. Bydel Bjerke inngikk høsten 2018 en avtale med Leieboerforeningen om å gjennomføre en beboerundersøkelse med faglige anbefalinger som en del av en større stedsanalyse om Linderud, Veitvet og Sletteløkka. Undersøkelsen ble gjennomført våren 2019. I avtalen med bydelen ligger også en opsjon om videre samarbeid om gjennomføring av ulike tiltak, og foreningen har allerede avholdt en åpen kurskveld om husleierett for leieboere i bydelen, og det er planer om mer kompetanseheving for leieboere i 2020.

Beboermedvirkning i kommunale boliger i Bærum kommune

Leieboerforeningen har gjennomført et medvirkningsprosjekt med Bærum kommune som oppdragsgiver. Leieboerforeningen har bistått beboerne med opprettelse av gårdsstyre og økt beboermedvirkning i to kommunale gårder. Parallelt med dette gjennomfører kommunen ulike utbedringer og tilpasninger i eiendommen som er basert på innspill fra beboerne. Prosjektet er avsluttet, og beboerne er gitt ulike verktøy for å videreføre arbeidet på egen hånd.

Boindeks

Leieboerforeningen sluttførte i 2019 et forprosjekt kalt Boindeks. I prosjektet ønsket vi å finne ut om det var mulig å lage en indeks - et mål - for boopplevelse. Forprosjektet ble gjennomført i Bærum i 2018 og i samarbeid med Arbeidsforskningsinstituttet ved OsloMet og VID - vitenskapelige høgskole. Ideen til Boindeks kommer fra Skottland. I 2019 har Husbanken finansiert et oppfølgingsprosjekt hvor vi samarbeider videre med AFI og VID i tillegg til kommunale beboere og masterstudent i sosialt arbeid som er med som medforskere. Vi kartlegger situasjonen i en kommunal og i en privat utleieboligeiendom i Oslo og i kommunale boliger i Fredrikstad. Eierne av utleieeiendommene har forpliktet seg til å følge opp boindeks-resultatene i samarbeid med beboerne. Slik blir boindeks også et kunnskapsgrunnlag for beboermedvirkning. Boindeks 2 slutføres sommeren 2020.

Samarbeid med VID - Vitenskapelig høgskole

Leieboerforeningen inngikk i 2017 en samarbeidsavtale med VID. Formålet med avtalen er at partene skal utvikle ny og praksisbasert kunnskap, kompetansehevende tiltak og forskning som vil bidra til å utvikle beboermedvirkningen i boligsosialt arbeid. I 2019 har foreningen undervist om bomiljø, medvirkning og husleierett til studenter på bachelorkurset «Boligsosialt arbeid i partnerskap». Dessuten har foreningen vært partner i masterkurset Beboermedvirkning. Foreningens boligsosiale avdeling har bidratt med å utvikle kurset, og under hele kurset har Leieboerforeningen deltatt med undervisning og veiledning av studenter. Vi har også rekruttert inn leieboere som har undervist studentene. Leieboerforeningen har benyttet seg av veiledning fra VID ved flere anledninger, og bistår også VID på ulike arenaer. VID-kurset arrangeres på nytt i 2020.

Sosialfaglig bistand til leieboere

Leieboerforeningen ansatte en sosionomstudent i prosjektstilling sommeren 2019. Bakgrunnen var et ønske om også å kunne tilby sosialfaglig bistand til medlemmene. Typiske saker er bistand til søknad om kommunal bolig eller fornyelse av kommunal leiekontrakt, bistand til akuttbolig, bostøtte, supplerende sosialstønning til husleie o.a. Sosionomen har jobbet med ulike prosjekter i 2019, blant annet drop-in, hjemmebesøk og egenorganisering av beboere i kommunale gårder (kommunale gårdsstyrer).

Områdeløft Grønland

I 2018 hadde Leieboerforeningen en konsentrert innsats inn mot leieforhold på Grønland, som et ledd i det lokale områdeløftet. Våren 2019 ble analysen Bolig, bolig, bolig lagt fram av bydelen. Leieboerforeningen var en viktig samarbeidspartner og bidragsyter til rapporten, og deltok i panelsamtale under lanseringsseminaret. Foreningen er i dialog med ulike aktører på Grønland for å fokusere videre på kompetanseheving for leieboere i det private leiemarkedet.

Frivillig arbeid

I 2019 har Leieboerforeningen hatt to frivillige medarbeidere som har jobbet en dag i uken. Mange av beboerne Leieboerforeningen samarbeider med, legger ned en stor frivillig innsats gjennom arbeidet for sitt eget bomiljø. Denne innsatsen faller utenom det ordinære gårdsstyrearbeidet, og det kan dreie seg om vaktmestertjenester, vasking og rydding av fellesarealer, kontakt med entreprenører og håndverkere på vegne av Boligbygg m.m. Leieboerforeningen registrerer at noen av disse gir uttrykk for frustrasjon, all den tid arbeidet kan være krevende og det ikke blir kompensert. Foreningen jobber for å synliggjøre beboernes innsats og vil i 2020 fortsette med dette, og spille inn forslag om å lønne beboere til relevant myndighet. Dette har vi delvis fått gehør for, og lønning av beboere som utfører vaktmestertjenester i egen gård, har kommet på dagsorden i Oslo kommune. Leieboerforeningen har også ved flere anledninger lønnet beboere i kommunale gårder ved spesielle anledninger.

Leieboerforeningen vil i 2020 ha et spesielt fokus på rekruttering av eksterne frivillige til å drive bomiljøarbeid o.a., men også på at beboere i kommunale boliger får anerkjennelse og delvis kompensasjon for den frivillige innsatsen de legger ned i eget bomiljø.

Innspillsnotat om leiesektoren

Høsten 2019 varslet kommunalminister Monica Mæland at det skulle utarbeides en stortingsmelding om sosial boligpolitikk. Leieboerforeningen ble invitert til å inngå en utredningsavtale med departementet for å levere et mer omfattende innspillsnotat om leiesektoren. Leieboerforeningen engasjerte en boligpolitisk utreder for en periode, og hele organisasjonen la ned et betydelig arbeid for å komme med forslag til hvordan leiesektoren kan bli mer velfungerende. Innspillsnotatet ble overlevert i desember og vil bli lagt ut på våre nettsider i sin helhet. I tillegg til den skriftlige delen har foreningen også arrangert befarings- og møte med kommunale beboere i Oslo, vi har arrangert studietur for departementet til Skien, der et nytt, større leieområde er i ferd med å bygges opp. Vi skal også arrangere flere nye aktiviteter i 2020, blant annet et åpent innspillmøte om leiesektoren for leieboere.

Boligpolitisk aktivitet

Foreningen holder løpende kontakt med politikere på lokalt og nasjonalt nivå. Foreningen har bred dialog med andre organisasjoner og offentlige myndigheter. Foreningens medarbeidere holder innledninger på konferanser / seminarer, utarbeider høringsuttalelser og deltar i flere ulike faglige nettverk og utvalg. 2019 opprettet Boligbygg Oslo KF et sentralt beboerråd - en seier for Leieboerforeningen, som i lengre tid har stilt krav om beboermedvirkning på systemnivå i Boligbygg. Leieboerforeningen ble invitert inn i prosessen og har bidratt med utforming av rådet, og foreningen har også en plass i rådet.

Leieboerforeningen sitter i en styringsgruppe for oppfølging av russtrategien i Oslo kommune og vi er med brukergruppe som er nedsatte av Oslo kommune som vurderer endringer i modellen med bruk av gjengs leie i de kommunale boligene. En ny modell for husleiefastsettelse har også vært et boligpolitisk krav fra Leieboerforeningen, og det er en seier for foreningen at Oslo kommune, som er Norges største utleier, har vedtatt mål om å avvikle gjengs leie og jobber for å finne en ny modell. I mellomtiden har Oslo kommune etter press fra Leieboerforeningen vedtatt å fryse husleiene i kommunale boliger.

I mars 2019 ble beboeraksjonen Boligopprøret lansert. Leieboerforeningen har bidratt aksjonsgruppen siden 2018 og har bistått med blant annet kvalitetssikring av Boligopprørets krav m.m. Boligopprøret har blitt en viktig stemme for leieboere i den kommunale boligsektoren i Oslo, og har også bidratt til å sette press på Oslo kommunes boligpolitikk.

I 2019 har vi fortsatt å fokusere vanskeligstilte på boligmarkedet og kommunale beboere spesielt. Vi lyktes i samarbeid med andre å få dette til å bli et viktig tema i kommunevalgkampen i Oslo. Leieboerforeningen gjennomførte flere arrangementer. Foreningen var medarrangør i 1. mai frokost og hadde egen boligseksjon i 1. mai toget sammen med Boligopprøret. Rundt 150 mennesker gikk i toget med oss. På vårt eget årsmøte arrangerte vi debatt om kommunale boliger. Foreningen har ellers deltatt i mange eksterne debatter o.l. om boligpolitikk, også utenfor Oslo. I august hadde Leieboerforeningen en boligpolitisk markering i Oslo sentrum, der alle partiene stilte i debatt om blant annet gjengs leie, kommunale bomiljø, leieboere i gårder der forkjøpsretten ikke har blitt benyttet mv. Noen av de boligpolitiske kravene fra foreningen tatt inn i byrådets samarbeidsplattform, og andre krav, som at vanskeligstilte leieboere i private utleieboliger i Oslo, også skal ha rett på kommunal bostøtte, har blitt tatt opp av flere partier på rådhuset, og vi venter at debatten rundt denne problemstillingen vil fortsette i 2020. Foreningen har også foreslått et boligtilsyn og et boligombud, og også disse forslagene er tatt opp av partier som innarbeider disse i sin politikk.

Foreningen produserte egne video-intervjuer om boligpolitikk med alle de politiske partiene i Oslo, og som ble lansert via vår Facebook-kanal.

Vi har hatt flere møter med politikere og embetsverket på nasjonalt nivå. og fokusert på behovet for å finne nye modeller for husleiefastsettelse, bedre leieforhold, langsiktige leiekontrakter, forhindre innelåsing gjennom sosiale ytelser, beboermedvirkning og vedlikeholdsetterslepet.

Vi har arrangert frokostmøte i samarbeid med byutviklingsnettverket Pådriv med tema *Profesjonelle utleiere*. Sammen med Habitat Norge og Oslo dokumentarkino arrangerte vi visning av dokumentarfilmen *Push* med påfølgende debatt på Cinemateket på Habitatdagen i oktober.

Leieboerforeningen var medarrangør til et halvdagsseminar under storbykonferansen på OsloMet i november. Sammen med arkitektkontoret Fragment arrangerte Leieboerforeningen høsten 2019 fem åpne foredragskvelder med ulike boligpolitiske temaer som sosial boligpolitikk, boligkvalitet, lokaldemokrati og boligdebatt for marginaliserte grupper, aktiv kommunal tomtepolitikk og sosial bærekraft innen boligsektoren.

Det rødgrønne byrådet i Oslo har flagget at det bør vurderes å legge til rette for en tredje boligsektor i hovedstaden. Leieboerforeningen har deltatt aktivt i en rekke formelle og uformelle møter om dette. Vi har levert innspill til deltemaer og utredninger. Vi har også siddet i arbeidsgruppen i regi av velferdsetaten og som har lagt fram et utkast til handlingsplan for bedre bomiljø i kommunale boliger, samt den nye arbeidsgruppen for oppfølgingen av strategien - Oslostandard for bomiljø i kommunale boliger.

Også i 2019 har Leieboerforeningen ved flere anledninger deltatt på møter, arrangementer og jobbet politisk opp mot ordningen som innebærer at profesjonelle utleiere kan finansiere nye utleieboliger med Husbankens grunnlån.

Korttidsutleie av typen Airbnb har hatt politisk oppmerksomhet over flere år etter at Leieboerforeningen pekte på utfordringene ved denne leieformen allerede i 2016. Stortinget vedtok endringer som setter klare grenser for korttidsutleie i 2019 og i tråd med Leieboerforeningens forslag.

Leieboerforeningen har sammen med SoCentral utarbeidet et forslagsnotat med modeller for hvordan man kan jobbe for å løse utfordringer med innelåsing som følge av behovsprøvde bostøtteordninger. Vi har også foreslått andre tiltak for å øke botryggheten til kommunale beboere inklusive brukervalg for kommunale leieboere. Kommunen vurderer om og hvordan de ønsker å gå videre med forslagene og metodene.

Kontaktmøter

Leieboerforeningen har gjennom året hatt en rekke møter med lokale og nasjonale politikere, offentlige myndigheter, offentlige etater, forskere, fagbevegelse, organisasjoner, bedrifter, finans- og forsikringsselskaper, sosiale innovasjonsselskaper, utleiere, utbyggere, bomiljøarbeidere mv for å drøfte tiltak og utfordringer knyttet til leiesektoren.

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 råd/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:

- Høring om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie, Stortingets kommunal- og forvaltningskomite.
- Høring representantforslag om endringer i lov om kommunal forkjøpsrett, Stortingets kommunal- og forvaltningskomite.
- Høring representantforslag om endringer i lov om kommunal forkjøpsrett, Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
- Høring om ny forskrift om lån fra Husbanken, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Høring om 2020-budsjettet for Oslo kommune, helse- og sosialutvalget, byutviklingsutvalget og finansutvalget,
- Høring om regjeringens 2020-budsjett for Stortingets kommunal- og forvaltningskomite.

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
- Referansegruppe for byrådets plan for opprettelse av ikke-kommersiell boligsektor i Oslo
- Det sentrale Brukerrådet, Oslo kommune, Velferdsetaten
- Nasjonal ressursgruppe Bolig for velferd, Husbanken
- Balanserte boligkvalitetsprogram, Plan- og bygningskontoret, Oslo kommune
- Pådriv (partner)

- Boligbyggs beboerråd
- Styringsgruppen for Oslo bystyrets vedtak om ny russtrategi
- Arbeidsgruppe knyttet til fastsetting av husleie i kommunale boliger i Oslo
- Referansegruppe for handlingsplan for kommunale bomiljø i Oslo
- Referansegruppe for Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger i Oslo

Annen utadrettet virksomhet

Foreningen var i 2019 med flere podcaster, blant annet OBOS' Hjemlengsel, Radiorabulistenes Boligskammen og Eiendom Norges Boligbobla.

På Leieboerforeningen facebook-kanal har vi i underkant av 2300 følger og vi la ut mer enn 250 innlegg i løpet av året som ble vist 348.000 ganger. Vi har en egen twitter-konto 2000 følgere. Fra høsten 2019 har vi startet opp en egen Instagram-konto.

Foreningen nettside www.leieboerforeningen.no hadde i 2019 153.000 besøkende og 400.000 sidevisninger.

Medlemssituasjonen

Medlemmer	2019	2018	2017	2016	2015
Netto medl. pr 1. jan.	4.240	3.941	3.656	3.698	3.673
Ant. nye medlemmer	1.604	1.438	1.275	1.158	1.142
Ant utmeldte medl.	-768	- 955	-486	-737	-708
Slettede medl.	-522	- 145	-420	-414	-376
Annet *	-7	- 39	-84	-49	-33
Netto medl. pr 31. des.	4.547	4.240	3.941	3.656	3.698

* Nyinnmeldte ikke betalte pr 31.12, dubletter, ol, som ikke skal regnes som medlemmer.

Foreningen hadde ved inngangen til 2019 totalt 4.240 medlemmer. I løpet av året fikk vi 1.604 nye medlemmer som er ny rekord og 12 prosent flere enn i 2018. 768 medlemmer meldte seg ut og 522 ble slettet grunnet manglende betaling i 2019. Den totale avgangen var dermed på nesten 1300 medlemmer mot 1100 året før. Netto medlemsvekst i 2019 etter utmeldinger og sletting ble 300 nye medlemmer. Leieboerforeningen jobber videre med hvordan vi kan redusere avskallingen av medlemmer.

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 72 medlemmer fra 46 ulike land. IUT har kontor i Stockholm og i Brussel. IUT har konsultativ status i FNs komité for økonomiske- og sosiale saker, og møter også i Europa-parlamentet. IUT er ansvarlige for nettstedet www.iut.nu som inneholder omfattende informasjon om boligsektoren i medlemslandene og aktuelle boligpolitiske spørsmål. Leieboerforeningen deltok bare på et styremøte i Lyon, Frankrike i fjor. Møtet ble arrangert i forbindelse med International Social Housing Festival.

Planlagte satsingsområder i 2020

- Utvikle en mer bærekraftig medlemsmodell
- Jobbe for en mer velfungerende leiesektor
- Igangsetting av forsøk med tredje boligsektor i Oslo kommune
- Ny boligpolitikk for sårbare og svakstilte leieboere i den private og kommunale leiesektoren
- Bomiljøarbeid og beboermedvirkning i utleieeiendommer
- Utvikle en bo-opplevelsesindeks for bomiljø og trivsel i utleieeiendommer
- Samarbeid med Kommunal- og moderniseringsdepartementet i forbindelse med stortingsmelding
- Boligpolitisk tenketank
- Flytting til nye og større lokaler for å dekke plassbehov

Oslo, 31.12.2019 / 17.3.2020

I styret for Leieboerforeningen

Sigmund Aunan
Styreleder

Eirinn Landgren
Nestleder

Martin Gustavsen
Nestleder

Truls Melsbø Aarseth
Styremedlem

Karoline Steen Nylander
Styremedlem

Arild Eriksen
Styremedlem

Bettina Thorvik
styremedlem

Anne-Rita Andal
Ansattes representant

Lars Aasen
Daglig leder

Resultatregnskap for 2019

LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		7 486 703	6 833 741
Annen driftsinntekt		0	20 000
Sum driftsinntekter	7	7 486 703	6 853 741
Varekostnad		(109 250)	(93 276)
Lønnskostnad	1, 2, 3	(5 084 529)	(4 841 751)
Annen driftskostnad	4, 8	(1 851 329)	(1 835 131)
Sum driftskostnader		(7 045 107)	(6 770 158)
Driftsresultat		441 596	83 582
Annen renteinntekt		17 720	9 437
Annen finansinntekt		12	487
Sum finansinntekter		17 733	9 924
Annen rentekostnad		(1)	0
Annen finanskostnad		0	(13)
Sum finanskostnader		(1)	(13)
Netto finans		17 731	9 911
Ordinært resultat før skattekostnad		459 327	93 493
Skattekostnad på ordinært resultat		(584)	0
Ordinært resultat		458 743	93 493
Årsresultat	12	458 743	93 493
Overføringer			
Annen egenkapital	9	458 743	93 493
Sum		458 743	93 493

Balanse pr. 31. desember 2019
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	223 887	408 690
Andre fordringer		198 760	216 290
Sum fordringer		422 647	624 980
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 474 478	1 837 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 474 478	1 837 605
Sum omløpsmidler		2 897 125	2 462 585
Sum eiendeler		2 897 125	2 462 585

Balanse pr. 31. desember 2019
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 692 147	1 233 404
Sum opptjent egenkapital		1 692 147	1 233 404
Sum egenkapital	9	1 692 147	1 233 404
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		289 081	352 268
Betalbar skatt		584	0
Skyldige offentlige avgifter		277 624	319 828
Annen kortsiktig gjeld		637 689	557 086
Sum kortsiktig gjeld		1 204 979	1 229 182
Sum gjeld		1 204 979	1 229 182
Sum egenkapital og gjeld		2 897 125	2 462 585

Oslo, 17.03.2020

 Sigmund Aunan
 Styrets leder

 Eirinn Landgren
 Nestleder

 Martin Gustavsen
 Nestleder

 Truls Melsbø Aarseth
 Styremedlem

 Karoline Steen Nylander
 Styremedlem

 Arild Eriksen
 Styremedlem

 Bettina Thorvik
 Styremedlem

 Anne-Rita Andal
 Styremedlem

 Lars Aasen
 Daglig leder

Noter 2019

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. 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.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% i 2019 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2018 til 2019.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2019	2018
Lønn	4 127 794	3 966 906
Arbeidsgiveravgift	607 409	585 597
Pensjonskostnader	207 301	198 117
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	142 025	91 132
Sum	5 084 529	4 841 751

Foretaket har sysselsatt 8 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	795 747	
Pensjonsutgifter	67 189	
Annen godtgjørelse	5 174	

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 57 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 14 400.

Note 5 - Kundefordringer

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

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	249 887	448 690
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(26 000)	(40 000)
Netto oppførte kundefordringer	223 887	408 690

Note 6 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 132 503. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 76 252. Skyldig skattetrekk er kr 132 462.

Note 7 - Driftsinntekter

Spesifikasjon av andre driftsinntekter	2019	2018
Kontingenter	1 242 350	1 141 159
Driftsbevilgninger	3 491 000	3 050 000
Andre prosjektinntekter	1 899 321	1 649 832
Saksførselsinntekter	550 801	720 648
Salgs - og andre driftsinntekter	303 231	292 102
Sum	7 486 703	6 853 741

Prosjektinntekter spesifisert

Sosiale samarbeidsavtaler	600 000	600 000
Vel 1	845 000	900 000
Ovrige prosjektmidler	454 321	149 832
Sum	1 899 321	1 649 832

Etter godkjenning fra Oslo Kommune har selskapet overført kr. 55 000,- av tilskuddet som er mottatt til 2020. Dette er øremerket til studietur tilhørende prosjektet Sekretariat kommunale gårdsstyrer.

Etter godkjenning fra Husbanken har selskapet overført kr. 70 000,- av tilskuddet som er mottatt til 2020. Dette er øremerket prosjektet Bioindeks.

Note 8 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2019	2018
Kostnad lokaler	508 457	525 503
Regnskap- og revisjonshonorar	321 913	254 378
Andre konsulenttjenester	218 153	184 857
Tap på fordringer	72 711	76 599
Andre kostnader	730 095	793 794
Sum	1 851 329	1 835 131

Note 9 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	1 233 404	1 233 404
Årets resultat	458 743	458 743
Egenkapital 31.12.2019	1 692 147	1 692 147

Note 10 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	174 852	216 814
+/- Permanente forskjeller		
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	4 244	16 270
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(179 097)	(233 084)
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalar inntektsskatt for selskapet basert på 22 %		
Formueskatt	584	
Sum	584	
Skattekostnad i resultatregnskapet	584	0
Betalbar skatt i balansen	584	0

Note 11 - 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 utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	(16 270)	(20 514)	4 244
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 524 953)	(4 345 586)	(179 097)
Netto forskjeller	(4 451 223)	(4 366 370)	(174 853)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 541 223	4 366 370	174 853
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 960 601

Note 12 - Driftstilskudd

	Advokat	Ideell	Totalt
Salgsinntekter	1 627 315	5 859 389	7 486 703
Varekostnader	13 921	162 393	176 315
Lønnskostnader	952 593	4 131 935	5 084 529
Annen Driftskostnad	490 795	1 293 469	1 784 264
Sum driftskostnader	1 457 309	5 587 798	7 045 107
Driftsresultat	170 005	271 591	441 596
Finansposter	4 847	12 884	17 731
Årsresultat før skatt	174 852	284 475	459 327
Betalbar skatt	584	0	584
Årsresultat	174 268	284 475	458 743

Til årsmøte i Leieboerforeningen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Leieboerforeningen**' årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 458 743**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

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


Uttalelse om øvrige lovmessige krav.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2020

PARTNER REVISJON AS


Nils Frode Jøhansen
Statsautorisert revisor