2015

Beretning og regnskap for Leieboerforeningen 2015

LEIEBOERFORENINGEN

| C. J.HAMBROS PLASS 5 | 0164 OSLO | 24 14 91 00 | lbf@lbf.no | www.leieboerforeningen.no |

Styrets beretning for 2015

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlems- og interesseorganisasjon stiftet i 1933. Leieboerforeningen ivaretar leieboeres interesser overfor utleiere og myndigheter økonomisk, miljømessig og boligpolitisk. Foreningen tilbyr sine medlemmer høyt kvalifisert juridisk bistand slik at deres rettigheter som leieboere blir ivaretatt.

Det har vært høy etterspørsel etter Leieboerforeningens juridiske rådgivning gjennom hele 2015. Foreningen har hatt økt kapasitet på rådgivningssiden, og vi lykkes stort sett med å besvare henvendelser samme dag de kommer inn, og i de mest hektiske periodene i løpet av to til tre dager.

Leieboerforeningen fikk 1 142 nye medlemmer i 2015. Dette er et høyt antall, selv om det er 140 færre enn året før. Mange nyinnmeldte har med seg pågående tvister som krever øyeblikkelig bistand fra foreningen. Det høye antallet nye medlemmer innebærer stort press på juridiske avdeling. I tillegg kommer et betydelig antall henvendelser fra organisasjoner, myndigheter, media og andre.

Leieboerforeningen har som mål at andelen utleieboliger som leies ut av seriøse, profesjonelle utleiere bør økes for å bidra til utvikling av en mer velfungerende leiesektor. Fra 2014 har Husbanken tilbudt finansiering av nye private leieboliger for seriøse utleiere mot at kommunen gis tilvisningsrett til en andel av boligene, normalt 40 prosent. Leieboerforeningen har en god dialog med myndighetene med tanke på hvordan nye utleieboliger bør utformes, forvaltning, drift, vedlikehold og beboermedvirkning. Vi har de siste to årene også hatt en nyttig dialog med Selvaag Utleieboliger. I 2015 utga vi en rapport om beboermedvirkning og gjennomførte en beboertilfredshetsundersøkelse i et nytt utleieprosjekt på Søndre Nordstrand.

Den store tilstrømming av flyktninger til Norge vil gi økt press på leiemarkedet. Leieboerforeningen fikk høsten 2015 i oppdrag å bistå kommunene med husleiejuridisk rådgivning og gjennomføring av flere kurs i husleierett.

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

Styret

Etter årsmøte den 19. mai 2015 fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Funksjon	Valgt for
Sigmund Aunan	Styreleder	2015 – 17
Therese Ustvedt	Nestleder	2015 – 16
Brit Myhrvold	Nestleder	2015 – 17
Ingar Brattbakk	Medlem	2015 – 17
Anne Lise Stranden	Medlem	2015 – 17
Helga Skofteland	Medlem	2014 – 16
Tore Hansen	Medlem	2015 – 17
Ragnhild Løseth / Tove Berggaard	Medlem	Velges av ansatte
Mari Linløkken	Vara	2015 - 16
Dag Rune Z. Vollen	Vara	2015 - 16
Stanislav Pika	Vara	2015 - 16
Ingunn Rognes	Vara	2015 - 16
Hanne W. Martiniussen	Vara	2015 - 16

Styret har i 2015 avholdt seks styremøter og behandlet 42 saker. Styret har nedsatt et arbeidsutvalg (AU) som følger den løpende driften og forbereder saker for styret. AU består av styreleder, de to nestlederne, ansattes representant og daglig leder. AU har i 2015 hatt seks møter og behandlet 20 saker.

Økonomi

Årsregnskapet for 2015 viser et overskudd på driften med kroner 78 000 mot et underskudd på kroner 490 000 i 2014. Total omsetningen i 2015 var på 5,18 millioner, som er 247 000 lavere enn året før.

Leieboerforeningen mottok i 2015 statlig driftsstøtte via Husbanken på 1 million kroner. Oslo kommune ga foreningen kommunal driftsstøtte på kroner 650 000. Driftsstøtte fra stat og kommune er avgjørende for Leieboerforeningen kan holde en forsvarlig drift.

Det utarbeides separate regnskap for foreningens ideelle og næringsmessige virksomhet for å kunne dokumenterer at de offentlige tilskuddene ikke kommer i konflikt med forbudet om ulovlig offentlig driftstilskudd. I 2015 utgjorde den næringsmessige inntekten salærer for advokatbistand og en beboertilfredshetsundersøkelse for en større utleieaktør. Foreningen jobber aktivt for å øke næringsinntektene.

Leieboerforeningen hadde i 2015 prosjektrelaterte inntekter på 1,5 millioner kroner fordelt på fem prosjekter.

Samlede inntekt fra advokatvirksomheten var på kroner 790 000 mot kroner 597 000 i 2014. Om lag kroner 100 000 var et oppdrag for en kommune. Det er tapsført advokatsalærer i 2015 med i underkant av kroner 7 000 mot 45 000 året før.

Totale driftskostnader i 2015 var på 5,1 millioner mot 5,93 millioner året før. Lønnskostnader utgjorde 3,57 millioner mot 3,64 millioner i 2014.

Balanseregnskapet viser at foreningen ved inngangen til år 2016 hadde eiendeler til en verdi av 1,7 millioner og en gjeld på kroner 1,2 millioner. Med driftsoverskuddet på kroner 78 000 var den nye egenkapitalbeholdningen ved inngangen til 2015 på kroner 500 000.

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 31.12.15 ansatt en daglig leder, en advokat, to advokatfullmektiger, en prosjektleder, en resepsjonist/medlemsansvarlig og fem deltidsansatte studentmedarbeidere. Fem av stillingene var 100 prosent, en er 50 prosent, og studentmedarbeiderne har 20 prosent hver. Totalt har foreningen 6,5 lønnede årsverk. To av fulltidsstillingene er knyttet opp mot prosjekter foreningen gjennomfører. En stilling er et vikariat for en ansatt som er i foreldrepermisjon.

Leieboerforeningen har et godt og stabilt arbeidsmiljø. Det har vært noe langtidssykefravær i 2015, men generelt er sykefraværet svært lavt. Ved årsskiftet var syv av 11 ansatte kvinner.

Organisasjon

Foreningen jobber kontinuerlig og målrettet med å bedre tilbudet til medlemmene. Våre advokater og juridiske konsulenter skal til enhver tid representere et unikt og solid juridisk tilbud til leieboere.

Det er en utfordring at gapet mellom inntektene fra medlemskontingenten og ressursene vi benytter til å bistå medlemmene blir større og større. Særlig nyinnmeldte medlemmer krever ofte omfattende bistand, og medlemskontingenten dekker sjelden de kostnadene vi har i disse sakene. Omtrent halvparten av de nyinnneldte betaler medlemskontingenten bare en gang før de melder seg ut/slettes. Det innebærer at foreningen i realiteten subsidierer mange nye medlemmer. Styret mener likevel det ikke er ønskelig eller mulig å øke kontingenten slik at den juridisk medlemsservicen i Leieboerforeningen blir selvfinansierende. Skal foreningen kunne fortsette sin juridiske virksomhet er den avhengig av å finne nye inntektskilder.

Leieboerforeningen har gjennom mange år hatt en samarbeidsavtale med Oslo kommune som innebærer juridiske rådgivning og kompetanseoppbygging til ansatte i NAV. Erfaringene fra dette samarbeidet er svært

gode og er en viktig inntektspost. Leieboerforeningen vi vil søke å utvide våre tjenester og samarbeid med norske kommuner og andre aktører i tiden som kommer.

Høsten 2015 gjennomførte Leieboerforeningen en omfattende medlemsundersøkelse hvor vi også kartla en rekke forhold knyttet til medlemmenes bolig, bomiljø og erfaringer med leieforholdet. Det jobbes for at vi skal få en ekstern forsker til å foreta en grundigere analyse av dataene.

Foreningen skiftet i 2015 regnskapsfirma fra Amesto Account House til Viewledger. Foreningen får nå bedre regnskapsdata, og forventer på sikt også reduserte kostnader med den nye løsningen.

Foreningen har kontorer ved Tinghuset, sentralt i Oslo sentrum, hvor vi leier ca. 150 kvm av Olav Thon Gruppen. Kontorene er tilgjengelig for rullestolbrukere. Som følge av to prosjektstillinger er kontorene utnyttet maksimalt. Dersom prosjektstillingene blir videreført etter sommeren 2016 må foreningen vurdere å flytte til nye lokaler.

Innsatsområder

Juridisk rådgivning til medlemmer

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

Førstelinje-rådgivning

Alle betalende medlemmer har rett til rådgivning fra vår førstelinje som består av viderekommende jusstudenter, de fleste med erfaring fra JussBuss og JURK. Førstelinjen utgjorde i 2015 ett og et halvt årsverk.

Rådgivningen skjer i form av informasjon om rettigheter og plikter, gjennomgang av rettstilstand og rettspraksis samt veiledning om hvordan medlemmet selv kan gå fram for å løse aktuell situasjon/tvist. Foreningen veileder medlemmer i hvordan de selv utformer klager eller annen type henvendelse. Rådgivningen er av typen «hjelp til selvhjelp».

Foreningen har fortsatt å jobbe for å redusere antall direkte møter mellom saksbehandler og medlem da dette er lite effektivt. Kontakt skjer derfor i hovedsak gjennom telefon, epost og via foreningens nye saksbehandlermodul på hjemmesidene. Bistand og rådgivning fra førstelinjen skjer under tett veiledning og bistand fra foreningens advokater.

Advokatbistand

Foreningen hadde ved årsskiftet en advokat og to advokatfullmektiger. Betalende medlemmer kan få inntil en halvtime gratis advokatbistand per kontingentår. Utover gratishalvtimen kreves honorar for advokatbistand, men dette dekkes ofte av innboforsikring og/eller fri rettshjelp. Det ble gitt 350 gratishalvtimer til medlemmene i 2015.

Den næringsmessige delen av advokatvirksomheten er skilt ut i egen avdeling «LbF Advokat». Det føres separat regnskap og sendes egen selvangivelse til skattemyndighetene for «LbF Advokat».

Type saker

Leieboerforeningen har i 2015 mottatt 1 490 nye saker, som er en økning 17 prosent fra året før. Oppsigelse og mangler dominerer sakstypene.

Figur 1: Nye saker fordelt på sakstype i perioden 2014

Loggføringer

Hver enkelt sak kan ha mange noteringer (loggføringer), som bl.a. telefon, møte, epost, mv. Totalt ble det notert 8200 loggføringer i de 1490 registrerte sakene, eller et snitt 5,5 loggføringer/hendelser pr. sak. Det er stor variasjon i antall loggføringer pr sak – fra en til mer enn 100. Noen medlemmer er også registrert med to eller flere saker.

Figur 2: Loggføringer fordelt på type og hvem som har behandlet sakene - 2015

Rettslige tvister

Leieboerforeningens advokater fører saker for medlemmene for HTU, Forliksråd, domstolene og namsmyndighetene. Totalt 34 saker har endt som en rettslig tvist slik tabell under viser. Det relativt sett lave antall saker som ender opp som en rettslig tvist viser at Leieboerforeningens virksomhet forebygger mer

alvorlige tvister i leiesektoren. Foreningen må tapsføre deler av salærinntektene fra advokatene, og dette henger sammen med at mange av våre medlemmer er i en krevende økonomisk situasjon.

Tabell 2. rettslige tvister 2014-2013

Rettslige tvister	2015	2014
Husleietvistutvalget	19	31
Forliksrådet	2	8
Namsmannen/retten	5	8
Tingretten	7	5
Lagmannsretten	1	1
Sum	**34**	**53**

NAV sosial
Leieboerforeningen har siden 1993 gitt juridisk rådgivning til NAV sosial i Oslo kommune. For dette arbeidet mottok foreningen i 2015 kroner 300 000 fra Oslo kommune, Velferdsetaten.

I 2015 mottok foreningen 212 henvendelser fra NAV sosial i Oslo. Foreningen holdt i tillegg to heldagskurs og tre halvdagskurs.

Det ble også inngått samarbeidsavtaler om rådgivning til NAV i Skedsmo og Ski kommune, og vi har i besvart 13 henvendelser fra disse.

Henvendelser fra andre
Advokatene har i 2015 holdt fem boligrettskurs for Ungbo, JURK, JussBuss, introduksjonskurs for flyktninger (Hamar) og en beboergruppe (bydel Alna). I tillegg har foreningen gjennomført to husleierettskurs for medlemmer. Medlemskursene ble raskt fulltegnet.

Vi har besvart 26 henvendelser fra andre ideelle organisasjoner uten betaling.

Leieboerforeningen samarbeider med www.ung.no, som er en offentlig rådgivningstjeneste på nett, og vi har besvart 77 henvendelser knyttet til bosituasjonen for ungdom i 2015.

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

Internett
Leieboerforeningen drifter to nettportaler; www.leieboerforeningen.no og www.boligjegeren.no. De to nettsidene hadde til sammen en økning i trafikken på 12 prosent (212 000 besøkende), og antall sidevisninger med 20 prosent (414 000). Vi har et økende antall besøkende på nettsidene som benytter mobiltelefon og nettbrett. Vi inngikk i 2015 avtale om å gjøre nettsidene bedre egnet for disse målgruppene.

Høsten 2015 besluttet styret en økt satsing på tilstedeværelse på Facebook. Det publiseres nå daglig nyheter – ofte flere saker pr dag – og antall følgere doblet seg de fire første månedene.

Prosjekter
Leieboerforeningen har normalt ett eller flere prosjekter med ekstern finansiering. De viktigste prosjektene i 2015 var som følger:

Prosjekt	Oppdragsgiver	Prosjektperiode	Prosjektmidler 2015
Nasjonal organisering av leieboere	Husbanken	2015	450 000
Rådgivning ved bosetting av flyktninger	Husbanken	2015-16	300 000
Samarbeidsprosjekt NAV – LbF	Oslo kommune	2015	300 000

Bomiljøkartlegging Bydel Stovner	Husbanken	2015-16	300 000
Offentlig-privat-samarbeid for nye utleieboliger	Husbanken	2015-16	200 000

Høsten 2015 inngikk Leieboerforeningen en prosjektavtale med Husbanken som innebærer advokatrådgivning og kompetanseoppbygging til kommuner som skal bosette flyktninger. Prosjektet løper frem til sommeren 2016.

Samarbeid med andre
Leieboerforeningen har samarbeidet med *Nærmiljøskolen* på Sagene, som er et opplæringstilbud til kommunale beboere i Sagene bydel. Nærmiljøskolen har fått mye positiv oppmerksomhet. Leieboerforeningen jobber for å gjennomføre et tilsvarende prosjekt i bydel Gamle Oslo i 2016.

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 også i 2015 hatt et konstruktivt samarbeid med Selvaag Realkapital, som driver langsiktig og profesjonell utleie av boliger i Oslo. Selvaag finansierer nye utleieboliger med Husbankens grunnlån, og modellen har fått bred oppmerksomhet i 2015. Erfaringene fra dette samarbeidet er benyttet i flere innspill til myndighetene om utforming av nye utleieprosjekter.

Leieboerforeningen har gjennom flere år samarbeidet med det sosiale innovasjonsselskapet World Wide Narrative (WWN). På oppdrag fra Leieboerforeningen gjennomførte WWN flere tiltak i utleieprosjektet til Selvaag i bydel Søndre Nordstrand i Oslo, og vi har publisert en egen rapport om dette.

Medlemskurs
Leieboerforeningen har gjennomført to medlemskurs med opplæring i husleierett på Batteriet i Oslo. Begge kursene hadde plass til 25 deltakere og var fulltegnet.

Høringsuttalelser, møter mv

Leieboerforeningen har avgitt høringsuttalelser/ innspill i følgende saker:

- Endringer i bostøtteloven, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Forslag til forenklinger i TEK 10 og SAK, Direktoratet for byggkvalitet
- NOU 2014:13 Kapitalbeskatningen i internasjonal økonomi, Finansdepartementet.
- Om forbrukerapparatet, Barne, likestillings og inkuderingsdepartementet
- Tilskudd til utleieboliger, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Revisjon av forskrift om Husleietvistutvalget, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Endring i forskrift om tildeling av kommunalt boligtilskudd, Oslo kommune
- Boligpolitisk handlingsplan for Tromsø kommune

Leieboerforeningen har avholdt deputasjoner/høring for:

- Oslo kommune, helse- og sosialkomiteen i forbindelse med 2016-budsjettet for Oslo kommune
- Oslo kommune, byutviklingskomiteen i forbindelse med 2016-budsjettet for Oslo kommune
- Stortingets kommunal- og forvaltningskomité i forbindelse med 2016-statsbudsjettet
- Stortingets finanskomité i forbindelse med 2016-statsbudsjettet
- DiFi om endringer i forbrukerapparat
- Om bolig for flyktninger, kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner

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

Leieboerforeningen meldte seg sommeren 2015 ut av Velferdsalliansen med den begrunnelse at foreningen ikke har ressurser til å delta aktivt i organisasjonen.

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 mv for å drøfte problemstillinger, tiltak og utfordringer knyttet til leiesektoren.

Boligpolitisk aktivitet

Boligpolitikk
Det er stor 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.

Leieboerforeningen har i 2015 jobbet aktivt for å bidra til at ordningen med husbankfinansiering av nye utleieboliger skal bli bedre kjent, og at nye retningslinjene i større grad skal legge til rette for aktiv beboermedvirkning. Det er stor interesse for å bygge nye utleieboliger med statlig finansiering. Leieboerforeningen har blant annet bidratt til å utvikle innhold og maler for ulike rammeavtaler mellom partene.

Leieboerforeningen har hatt stort fokus på beboermedvirkning i utleieboliger. Dette gjelder i nybygde utleieboligprosjekter og i kommunale utleieboliger. Leieboerforeningen jobber aktivt for å fremme metoder og modeller for hvordan dette kan gjennomføres og vi forbereder organisasjonen for oppdrag knyttet til dette.

Leieboerforeningen arbeider for å kartlegge hindringer for å få utviklet en mer profesjonell leiesektor. Ved flere anledninger har foreningen både skriftlig og muntlig tatt opp med myndighetene og politikere behovet for å gi såkalt skattemessige saldoavskrivning for profesjonelle utleiere. En slik ordning eksisterer i dag for eiere av næringsbygg og hoteller. Å tillate saldoavskrivninger på utleie er ikke en skattesubsidie, men en forskyvning i tid av skatteproveny. Ved å innføre avskrivninger på utleieeiendommer kan vi forvente større interesse fra seriøse aktører for å bygge nye utleieboliger. Økt tilbud av gode, trygge leieboliger vil gi en bedre forhold for leieboer flest og gjøre det mindre attraktivt for useriøse aktører.

Leieboerforeningen har i ved flere anledninger for tatt opp behovet en sertifiseringsordning for utleiere/utleieboliger. Leieboerforeningen har på oppdrag fra Husbanken også skrevet en rapport om dette i 2015.

Oslo kommune har gjennom en rekke år tatt ut utbytte i størrelsesorden 30-40 prosent fra det kommunale foretaket Boligbygg. Dette har bidratt til at vedlikeholdet av de kommunale boligene ikke er forsvarlig. Leieboerforeningen har krevd at det må innføres et utbytteforbud ved store vedlikeholdsetterslep. Spørsmålet er tatt opp på både lokalt og nasjonalt nivå gjennom flere år. Etter kommunevalget i 2015 uttalte det nye rød-grønne byrådet i Oslo at de vil se på utbyttepolitikken overfor det kommunale boligforetaket. Leieboerforeningen kommer til å følge opp dette med politiske myndigheter.

Annen virksomhet

Leieboerforeningen sendte i 2015 ut åtte elektroniske nyhetsbrev til medlemmer og andre som abonnerer (3800 mottakere). På foreningens netttsider la vi ut 117 nyhetsartikler, samt en rekke andre artikler om jus og annen

informasjon for medlemmene. På Facebook legger vi i snitt ut 30 saker pr måned og har nærmere 900 følgere. På twitter har vi flere enn 1000 følgere.

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 langt mer utbredt enn antall henvendelser tilsier.

Leieboerforeningen har bidratt til at det er økt oppmerksomhet om dårlige boforhold for enkelte etniske befolkningsgrupper og arbeidsimmigranter.

Medlemssituasjonen

Medlemmer	2015	2014	2013	2012	2011
Inngang 1. jan.	3 673	3 367	3 341	3 460	3 633
Ant. nye medlemmer	1 142	1 283	1 016	948	845
Ant utmeldte medl.	- 708	- 638	- 443	- 358	420
Slettede medl.	- 376	- 339	- 547	- 709	598
Annet*	- 33				
Netto 31.12	**3 698**	**3 673**	**3 367**	**3 341**	**3 460**

(* inkl. dubletter og innmeldte, men ikke forfalte/betalte pr 31.12.15)

Foreningen hadde ved inngangen til 2015 totalt 3 673 medlemmer. I løpet av året fikk vi 1142 nye medlemmer. Ved overgangen til 2015 slettes medlemmer som ikke har betalt kontingent de to siste årene. I 2015 ble 376 medlemmer slettet. I tillegg hadde 708 medlemmer meldt seg ut i løpet av året, slik at netto antall medlemmer pr 1.1.2016 var 3698.

En gjennomgang av utmeldinger og slettinger viser at langt over halvparten av nye medlemmer bare betaler kontingent det året de melder seg inn. Deretter melder de seg ut eller blir slettet etter to år. Når vi i tillegg vet at nye medlemmer legger beslag på store saksbehandlerressurser, blir det er viktig innsatsområde å få flere medlemmene til å være aktive over en lengere periode.

Samtidig er det viktig å være klar over at mange melder seg inn for å få bistand i en helt aktuell og konkret sak, og at de ikke opplever at det er nødvendig med medlemskap utover å få bistand i en konkret tvist. 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 59 medlemmer fra 45 ulike land. Hovedkontoret ligger i Stockholm, og et mindre lobbykontor er plassert i Brüssel. IUT har konsultativ status i FNs komité for økonomiske- og sosiale saker, og møter også i Europa-parlamentet. IUT utgir magasinet Global Tenant og er ansvarlige for nettstedet http://www.iut.nu som inneholder omfattende informasjon om boligsektoren i medlemslandene og aktuelle boligpolitiske spørsmål. Leieboerforeningen deltok i 2015 på to styremøter, ett i Stockholm og ett i Amsterdam.

Planlagte satsingsområder i 2016

- Medvirkningsmuligheter for leieboere
- Gruppemedlemskap
- Samarbeidsavtaler med kommuner
- Økt bistand til næringleiere
- Konsulenttjenester til private utleieaktører

Oslo, 31.12.2015 / 15.03.2016
I styret for Leieboerforeningen

Sigmund Aunan Styreleder	Therese Ustvedt Nestleder	Berit Myhrvold Nestleder
Ingar Brattbakk Styremedlem	Helga Skofteland Styremedlem	Tore Hansen Styremedlem
Anne Lise Stranden Styremedlem	for Ragnhild Løseth Ansattes representant	Lars Aasen Daglig leder

Resultatregnskap for 2015
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2015	2014
Salgsinntekt	10	5 184 460	5 432 140
Sum driftsinntekter		**5 184 460**	**5 432 140**
Lønnskostnad	1, 2, 3	(3 578 659)	(3 640 562)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	(12 315)	(13 819)
Annen driftskostnad	4, 11	(1 515 741)	(2 276 488)
Sum driftskostnader		**(5 106 715)**	**(5 930 869)**
Driftsresultat		**77 746**	**(498 729)**
Annen renteinntekt		1 089	11 146
Annen finansinntekt		975	0
Sum finansinntekter		**2 064**	**11 146**
Annen rentekostnad		(916)	(1 247)
Annen finanskostnad		(101)	(1 079)
Sum finanskostnader		**(1 017)**	**(2 326)**
Netto finans		**1 047**	**8 820**
Ordinært resultat før skattekostnad		**78 793**	**(489 909)**
Ordinært resultat		**78 793**	**(489 909)**
Årsresultat		**78 793**	**(489 909)**
Overføringer			
Annen egenkapital	9	78 793	(489 909)
Sum		**78 793**	**(489 909)**

Balanse pr. 31. desember 2015
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	13 857	26 173
Sum varige driftsmidler		**13 857**	**26 173**
Finansielle anleggsmidler			
Premiefond		0	1 187
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**1 187**
Sum anleggsmidler		**13 857**	**27 359**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		196 308	55 655
Andre fordringer		264 368	81 200
Sum fordringer		**460 677**	**136 855**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 233 080	898 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 233 080**	**898 583**
Sum omløpsmidler		**1 693 757**	**1 035 438**
Sum eiendeler		**1 707 615**	**1 062 797**

Balanse pr. 31. desember 2015
LEIEBOERFORENINGEN

	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	500 922	422 129
Sum opptjent egenkapital		**500 922**	**422 129**
Sum egenkapital	9	**500 922**	**422 129**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		162 486	38 433
Skyldige offentlige avgifter	8	226 280	227 992
Annen kortsiktig gjeld		817 927	374 243
Sum kortsiktig gjeld		**1 206 692**	**640 668**
Sum gjeld		**1 206 692**	**640 668**
Sum egenkapital og gjeld		**1 707 615**	**1 062 797**

Oslo, 15. mars 2016

Sigmund Aunan
Styrets leder

Therese Ustvedt
Nestleder

Brit Myhrvold
Nestleder

Ingar Brattbakk
Styremedlem

Helga Skofteland
Styremedlem

Tore Hansen
Styremedlem

Anne Lise Stranden
Styremedlem

Ragnhild Løseth
Styremedlem, ans.rep.

Lars Aasen
Daglig leder

Noter 2015
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 25% for 2015 og 27% for 2014 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	2015	2014
Lønn	2 893 731	2 931 726
Arbeidsgiveravgift	443 118	447 820
Pensjonskostnader	208 272	234 226
Andre relaterte ytelser / Refusjoner	33 538	26 790
Sum	**3 578 659**	**3 640 562**

Foretaket har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - 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 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	658 452	0
Pensjonskostnader	66 480	0
Annen godtgjørelse	492	0

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2015 utgjør kr 61 546. Honorar for annen bistand utgjør kr 21 404 .

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Inventar	Oppussing lokaler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2015	43 561	51 045	94 606
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2015	**43 561**	**51 045**	**94 606**
Akk. av- og nedskr. 01.01.2015	(41 455)	(26 979)	(68 434)
Akkumulerte avskr. 31.12.2015	(43 561)	(37 188)	(80 749)
Balanseført verdi pr. 31.12.2015	**0**	**13 857**	**13 857**
Årets avskrivninger	2 106	10 209	12 315
Økonomisk levetid	3 År	5 År	
Avskrivningsplan	**Lineær**	**Lineær**	

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2015	2014
Ordinært resultat før skattekostnad	13 951	66 413
+/- Permanente forskjeller	8 462	15 931
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(22 414)	(82 344)
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 utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2015	31.12.2015	Endring
Omløpsmidler		0	
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 810 699)	(4 788 285)	(22 414)
Netto forskjeller	(4 810 699)	(4 788 285)	(22 414)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 810 699	4 788 285	22 414
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.15. basert på 25%	**0**	**0**	**0**

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 197 071

Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 124 480. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 15 762. Skyldig skattetrekk er kr 118 285.

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Annen EK
Egenkapital 01.01.2015	422 129
Årets resultat	78 793
Egenkapital 31.12.2015	**500 922**

Note 10 - Driftsinntekter

Spesifikasjon av andre driftsinntekter	2015	2014
Kontingenter	984 335	956 294
Driftsbevilgninger	1 688 000	1 850 000
Andre prosjektinntekter	1 550 000	1 964 932
Saksførselsinntekter	789 977	596 735
Salgs- og andre driftsintekter	172 149	64 180
Sum	**5 184 461**	**5 432 141**

Prosjektinntekter spesifisert		
Sosiale samarbeidsavtaler	300 000	321 000
Nasjonalorganisering	450 000	1 643 932
Husbanken prosjekt Stovner	300 000	0
Husbanken prosjekt OPS	200 000	0
Husbanken prosjekt Prosjekt rådgivning kommuner	300 000	0
Sum	**1 550 000**	**1 964 932**

Note 11 - Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2015	2014
Kostnad lokaler	419 610	480 376
Regnskap- og revisjonshonorar	244 739	348 482
Andre konsulenttjenester	223 912	303 484
Tap på fordringer	6 935	45 189
Andre kostnader	620 545	1 098 959
Sum	**1 515 741**	**2 276 490**