



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 859
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: Komediebakken 9
5010 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Langlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		744 528	697 572
Annen driftsinntekt		35 863	12 591
Sum inntekter		780 391	710 163
Kostnader			
Lønnskostnad	8	5 640	3 232
Vedlikehold	5	485 505	1 845 296
Regnskaps- og forretningsførsel	8	17 341	17 100
Styrehonorarer	8	40 000	32 000
Forsikringspremie		40 797	46 385
Kommunale avgifter		147 941	147 318
Annen driftskostnad	6, 8	251 664	205 620
Sum kostnader		988 888	2 296 950
Driftsresultat		-208 497	-1 586 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 700	16 801
Sum finansinntekter		10 700	16 801
Annen rentekostnad		126 419	72 353
Sum finanskostnader		126 419	72 353
Netto finans		-115 719	-55 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-324 216	-1 642 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		-324 216	-1 642 340
Årsresultat		-324 216	-1 642 340
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-324 216	-1 642 340
Totalresultat		-324 216	-1 642 340



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-324 216	-1 642 340
Sum overføringer og disponeringer	3	-324 216	-1 642 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	823 758	823 758
Sum varige driftsmidler		823 758	823 758
Sum anleggsmidler		823 758	823 758
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			2 792
Andre kortsiktige fordringer		89 519	72 297
Sum fordringer		89 519	75 089
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 606 998	3 162 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 606 998	3 162 212
Sum omløpsmidler	2	2 696 516	3 237 300
SUM EIENDELER		3 520 275	4 061 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital 12 á 100		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 355 735	2 031 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-2 355 735	-2 031 520
Sum egenkapital	3	-2 354 535	-2 030 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	162 000	162 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	5 575 526	5 722 461
Sum annen langsiktig gjeld		5 737 526	5 884 461
Sum langsiktig gjeld		5 737 526	5 884 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 181	180 509
Annen kortsiktig gjeld		39 103	26 408
Sum kortsiktig gjeld	2	137 284	206 917
Sum gjeld		5 874 810	6 091 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 520 275	4 061 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 473225

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 859
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: Komediebakken 9
5010 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Langlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		744 528	697 572
Annen driftsinntekt		35 863	12 591
Sum inntekter		780 391	710 163
Kostnader			
Lønnskostnad	8	5 640	3 232
Vedlikehold	5	485 505	1 845 296
Regnskaps- og forretningsførsel	8	17 341	17 100
Styrehonorarer	8	40 000	32 000
Forsikringspremie		40 797	46 385
Kommunale avgifter		147 941	147 318
Annen driftskostnad	6, 8	251 664	205 620
Sum kostnader		988 888	2 296 950
Driftsresultat		-208 497	-1 586 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 700	16 801
Sum finansinntekter		10 700	16 801
Annen rentekostnad		126 419	72 353
Sum finanskostnader		126 419	72 353
Netto finans		-115 719	-55 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-324 216	-1 642 340
Ordinært resultat etter skattekostnad		-324 216	-1 642 340
Årsresultat		-324 216	-1 642 340
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-324 216	-1 642 340
Totalresultat		-324 216	-1 642 340
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-324 216	-1 642 340
Sum overføringer og disponeringer	3	-324 216	-1 642 340



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	823 758	823 758
Sum varige driftsmidler		823 758	823 758
Sum anleggsmidler		823 758	823 758

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			2 792
Andre kortsiktige fordringer		89 519	72 297
Sum fordringer		89 519	75 089

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 606 998	3 162 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 606 998	3 162 212

Sum omløpsmidler	2	2 696 516	3 237 300
-------------------------	---	------------------	------------------

SUM EIENDELER		3 520 275	4 061 058
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital 12 á 100		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Udekket tap		2 355 735	2 031 520
Sum opptjent egenkapital		-2 355 735	-2 031 520

Sum egenkapital	3	-2 354 535	-2 030 320
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Obligasjonslån	7	162 000	162 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	5 575 526	5 722 461
Sum annen langsiktig gjeld		5 737 526	5 884 461
Sum langsiktig gjeld		5 737 526	5 884 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 181	180 509
Annen kortsiktig gjeld		39 103	26 408
Sum kortsiktig gjeld	2	137 284	206 917
Sum gjeld		5 874 810	6 091 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 520 275	4 061 058



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



ÅRSREGNSKAP 2021

ØVRE DALEN BORETTSLAG II



RESULTATREGNSKAP

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2021	2020
Leieinntekter		744 528	697 572
Annen driftsinntekt		35 863	12 591
Sum driftsinntekter		780 391	710 163
Vedlikehold	5	485 505	1 845 296
Regnskaps- og forretningsførsel	8	17 341	17 100
Styrehonorarer	8	40 000	32 000
Forsikringspremie		40 797	46 385
Kommunale avgifter		147 941	147 318
Lønnskostnad	8	5 640	3 232
Annen driftskostnad	6, 8	251 664	205 620
Sum driftskostnader		988 888	2 296 950
Driftsresultat		-208 497	-1 586 788
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 700	16 801
Annen rentekostnad		126 419	72 353
Resultat av finansposter		-115 719	-55 552
Ordinært resultat før skattekostnad		-324 216	-1 642 340
Ordinært resultat		-324 216	-1 642 340
Årsresultat		-324 216	-1 642 340
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		324 216	1 642 340
Sum overføringer	3	-324 216	-1 642 340



BALANSE

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

EIENDELER		2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	823 758	823 758
Sum varige driftsmidler		823 758	823 758
Sum anleggsmidler		823 758	823 758
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 792
Andre kortsiktige fordringer		89 519	72 297
Sum fordringer		89 519	75 089
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 606 998	3 162 212
Sum omløpsmidler	2	2 696 516	3 237 300
Sum eiendeler		3 520 275	4 061 058



BALANSE

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

EGENKAPITAL OG GJELD		2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 12 á 100		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 355 735	-2 031 520
Sum opptjent egenkapital		-2 355 735	-2 031 520
Sum egenkapital	3	-2 354 535	-2 030 320
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	7	162 000	162 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	5 575 526	5 722 461
Sum annen langsiktig gjeld		5 737 526	5 884 461
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 181	180 509
Annen kortsiktig gjeld		39 103	26 408
Sum kortsiktig gjeld	2	137 284	206 917
Sum gjeld		5 874 810	6 091 378
Sum egenkapital og gjeld		3 520 275	4 061 058

Bergen, 11.03.2022

Marius Scrase Næss
styreleder

Marius Waland
styremedlem

Bjørn Inge Larsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører



Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2021	3 030 383
Årets resultat	-324 216
Avdrag lån	<u>-146 935</u>
Disponible midler pr. 31.12.2021	2 559 233

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	2 696 516
Kortsiktig gjeld	<u>-137 284</u>
	2 559 233

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 200	-2 031 520	-2 030 320
Årets resultat		-324 216	-324 216
Pr. 31.12.2021	1 200	-2 355 735	-2 354 535

Borettslagets bygningsmasse har betydelig merverdi og borettslagets egenkapital derfor er positiv.



Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	934 008	934 008
= Anskaffelseskost 31.12.21	934 008	934 008
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	110 250	110 250
= Bokført verdi 31.12.21	823 758	823 758

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 5 Spesifikasjon av vedlikehold

VVS Bergen AS	241 306,00
F-Tech AS	111 656,00
Optimera AS	66 006,00
Div. refusjoner styret	40 160,46
Div. refusjoner renovering tørkeloft	23 588,13
K. Kristensen Bygg AS	2 387,50
Clas Ohlson AS	400,00
	<u>485 504,09</u>

Note 6 Festeavgift

Bodil Foldrup	21 179
Nedre Dalen Boligselskap AS	3 750
Lekeplassen	1 819
	<u>26 748</u>

Note 7 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2021:	5 575 526
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2021:	162 000
Bokført verdi av pantobjekt:	823 758

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2020
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	2,70 %
Nedbetalt:	2049

Terminbeløp 2022 kr 288 204. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	5 758 666
Gjeld pr 01.01.2021	5 722 461



Årets avdrag	-146 935
Gjeld pr 31.12.2021	5 575 526

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 4 851 841

Note 8 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	40 000
Forretningsførsel	8 681
Regnskapshonorar	8 660
Revisjonshonorar	10 000
Arbeidsgiveravgift	5 640

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene:

Andel	Antall	Fellesgjeld	Sum
1, 4, 5, 8, 10, 11	6	527 593	3 165 558
2, 3, 6, 7	4	488 183	1 952 732
9, 12	2	228 618	457 236
			<u>5 575 526</u>

Angitt fellesgjeld er oppgitt i samsvar med skattemessige regler.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Dalen Borettslag IIs årsregnskap som viser et underskudd på kr 324 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Bergen, 29. april 2022
RSM Norge AS

Ruhe Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.