



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 049 023
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Bettyna Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 910 391	
Sum inntekter		8 910 391	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		173 235	
Sum kostnader		173 235	0
Driftsresultat		8 737 156	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	
Sum finansinntekter		6	0
Annen finanskostnad		246 060	
Sum finanskostnader		246 060	0
Netto finans		-246 054	0
Ordinært resultat før skattekostnad		8 491 102	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 491 102	0
Årsresultat		8 491 102	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 491 102	
Sum overføringer og disponeringer		8 491 102	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 110 000	
Sum varige driftsmidler		75 110 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 110 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 191	
Sum fordringer		12 191	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 764	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 764	
Sum omløpsmidler		465 955	0
SUM EIENDELER		75 575 955	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	0
Sum innskutt egenkapital		105 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 491 102	
Sum opptjent egenkapital		8 491 102	
Sum egenkapital		8 596 102	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 268 000	
Øvrig langsiktig gjeld		22 533 000	
Sum annen langsiktig gjeld		66 801 000	0
Sum langsiktig gjeld		66 801 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 124	
Leverandørgjeld		136 394	
Annen kortsiktig gjeld		38 335	
Sum kortsiktig gjeld		178 853	0
Sum gjeld		66 979 853	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 575 955	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 506505

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 049 023
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Bettyna Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 910 391	
Sum inntekter		8 910 391	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		173 235	
Sum kostnader		173 235	0
Driftsresultat		8 737 156	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	
Sum finansinntekter		6	0
Annen finanskostnad		246 060	
Sum finanskostnader		246 060	0
Netto finans		-246 054	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 491 102	0
Årsresultat		8 491 102	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 491 102	
Sum overføringer og disponeringer		8 491 102	0



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 75 110 000
Sum varige driftsmidler 75 110 000 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 75 110 000 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 12 191
Sum fordringer 12 191 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 453 764
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 453 764

Sum omløpsmidler 465 955 0

SUM EIENDELER 75 575 955 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 105 000 0
Sum innskutt egenkapital 105 000 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 8 491 102



Sum opptjent egenkapital	8 491 102	
Sum egenkapital	8 596 102	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 268 000	
Øvrig langsiktig gjeld	22 533 000	
Sum annen langsiktig gjeld	66 801 000	0
Sum langsiktig gjeld	66 801 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 124	
Leverandørgjeld	136 394	
Annen kortsiktig gjeld	38 335	
Sum kortsiktig gjeld	178 853	0
Sum gjeld	66 979 853	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 575 955	0



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Holsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 17. juni 2022

Selskapsnummer: 6653





Velkommen til årsmøte i Holsåsen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6653>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i Holsåsen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Per Anton Alvik og Synnøve Eidem er valgt.

Sak 3

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 500. Styret har nå jobbet fra oppstart 20. januar 2022 og frem til årsmøtet. Det vil derfor bli foreslått et honorar for denne perioden på ca. 5 måneder, mens det på kommende årsmøter vil bli foreslått et styrehonorar for et helt år av gangen.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 8 491 102 til egenkapital.

Styrets innstilling

Det har i år vært en del innbetalinger på borettslaget lån via IN-ordningen. Dette gjør at årsresultatet blir kraftig økt. Dersom vi ser bort fra individuelle nedbetalinger fra beboerne står vi igjen med et årsresultat på kr 182 102.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 8 491 102 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Holsåsen borettslag_komplett.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er foreslått å engasjere Ernst & Young som revisor for sameiet. Obos har en samarbeidsavtale som vil gi sameiet en rabattert pris.

Forslag til vedtak

Godkjent



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Else Bruland	2022 – 2023
Styremedlem	Bente Edvardsen	2022 – 2024
Styremedlem	Kristian Krohn	2022 – 2024
Varamedlem	Eirin Røkke	2022 – 2023

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Else Bruland	Inste Holen 85
Varadelegert	
Kristian Krohn	Inste Holen 87

Valgkomiteen

Else Bruland	Inste Holen 85
Bente Edvardsen	Inste Holen 85
Kristian Krohn	Inste Holen 87

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Holsåsen Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927049023, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Inste Holen 85 - 87

Gårds- og bruksnummer:

32 548

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Holsåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Holsåsen Borettslag

Styrets arbeid

Styrets beretning med tanke på tingenes tilstand, så må det nevnes at uteområdet ikke er formelt overtatt enda, og noe gjenstående arbeid av utbygger. Vi har hatt én dugnad. Det er gjort noen valg med tanke på solskjerming. Vibbo blir kontinuerlig oppdatert etter hvert som ting blir avklart.

Det er satt ned arbeidsgrupper for å se på trær og kratt, og en arbeidsgruppe som skal se på innglassing av verandaer.

Styrets medlemmer utfyller hverandre og fungerer bra. Vi har hatt månedlige styremøter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 601 391,-. Hvorav kr 236 060,- kommer fra kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 173 235,-.

Resultat

Årets resultat på kr 8 491 102,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 8 309 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 182 102,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 287 102,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 170 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjettert med kr 103 000,-. Vann- og avløpsavgift er budsjettert med kr 144 000,-. Renovasjonsavgift er budsjettert med kr 45 000,-.

Energikostnader

Strøm er budsjettert med en total kostnad på kr 40 000,- for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr [beløp]. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holsåsen Borettslag.

Lån

Holsåsen Borettslag har lån i OBOS-banken.
Renter 31.12: 1,70%, løpetid 40 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil være uendret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Holsåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Holsåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0403 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning-Holsåsen Borettslag

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>.

Oslo, 19. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HOLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	0	0	287 102
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 491 102	0	852 800
Anskaffelse tomt	-1 205 250	0	0
Kjøp bygning	-73 904 750	0	0
Tilleggsinnb. Borettsinnskudd	22 533 000	0	0
Innbetalt andelskapital	105 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13 52 577 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12 -8 309 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	287 102	0	852 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	287 102	0	1 139 902

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	465 955
Kortsiktig gjeld	-178 853
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	287 102



HOLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 15.02.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader		236 060	0	752 556
Innkrevde felleskostnader	2	359 915	0	890 444
Innbetalinger		5 416	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		601 391	0	1 643 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-7 125	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-19 729	0	-62 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Kontingenter		0	0	-4 200
Drift og vedlikehold	4	-5 200	0	-170 000
Forsikringer		-20 271	0	-60 000
Kommunale avgifter	5	-40 746	0	-292 000
Energi/fyring	6	-52 414	0	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 575	0	-5 000
Andre driftskostnader	7	-26 176	0	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-173 235	0	-790 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		428 156	0	852 800
Innbetalt andel fellesgjeld		8 309 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 737 156	0	852 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	6	0	0
Finanskostnader	9	-246 060	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 054	0	0
ÅRSRESULTAT		8 491 102	0	852 800
Overføringer:				
Til annen egenkapital		8 491 102		



Holsåsen Borettslag

HOLSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	10	73 904 750
Tomt		1 205 250
SUM ANLEGGSMIDLER		75 110 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		7 827
Andre kortsiktige fordringer	11	4 364
Driftskonto OBOS-banken		422 196
Sparekonto OBOS-banken		31 568
SUM OMLØPSMIDLER		465 955
SUM EIENDELER		75 575 955



Holsåsen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000
Annen egenkapital	12	8 491 102
SUM EGENKAPITAL		8 596 102

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	44 268 000
Borettsinnskudd	14	22 533 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 801 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		136 394
Påløpte renter		4 124
Annen kortsiktig gjeld	15	38 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 853

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 575 955
---------------------------------	--	-------------------

Pantstillelse	16	155 110 000
Garantiansvar		0

Ålesund, 11.05.2022
Styret i Holsåsen Borettslag

Else Bruland /s/

Bente Edvardsen /s/

Kristian Krohn /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Holsåsen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	283 902
Akonto oppvarming	59 419
Garasje	16 181
Parkering	413
Kapitalkostnader på IN-lån	231 696
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 364
Overført til kapitalkostnader	-236 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	359 915

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er fordelt slik:

Villighetserklæring kr 2 500.

Revisjonshonorar kr 4 625.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 200

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-25 056
Renovasjonsavgift	-15 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-40 746

NOTE: 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 694
Fjernvarme	-41 720
SUM ENERGI / FYRING	-52 414

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-22 916
Renhold ved firmaer	-1 375
Andre fremmede tjenester	-1 260
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-605
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 176

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
SUM FINANSINNTEKTER	6

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 746
Renter til utbygger	-114 314
SUM FINANSKOSTNADER	-246 060

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	73 904 750
SUM BYGNINGER	73 904 750

Gnr.32/bnr.548

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	4 364
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 364

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	182 102
Egenkapital fra IN 2021	8 309 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 491 102

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,70%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2021 -52 577 000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, IN 8 309 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -44 268 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2031

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2031	Første avdrag er 30/11-
		2031
104		4 150
105		4 500
1006, 1007, 1008		4 850
102		5 000
103		5 150
2006, 2007, 2008		5 250
101		5 300
1002		5 400
1003, 1004		5 550
1005, 2002		5 850
2003		6 000
2005		6 300



Holsåsen Borettslag

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-22 533 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 533 000

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-38 335
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 335

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 533 000
Pantelån	44 268 000
Beregnete IN-forpliktelser	8 309 000
TOTALT	75 110 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 904 750
Tomt	1 205 250
TOTALT	75 110 000

AKSJEKAPITAL



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7897952. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.22

Selskapsnummer: 6653 **Selskapsnavn:** Holsåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Anton Alvik og Synnøve Eidem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Fastsettelse av honorar</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 8 491 102 overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Valg av revisor

Godkjent

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.