



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		744 528	744 528
Annen driftsinntekt		23 426	35 863
Sum inntekter		767 954	780 391
Kostnader			
Lønnskostnad	3	5 640	5 640
Vedlikehold	2	2 281 316	485 505
Regnskaps- og forretningsførsel	3	18 556	17 341
Styrehonorarer	3	40 000	40 000
Forsikringspremie		55 739	40 797
Kommunale avgifter		153 837	147 941
Annen driftskostnad	3, 4	179 039	251 664
Sum kostnader		2 734 127	988 888
Driftsresultat		-1 966 173	-208 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 137	10 700
Sum finansinntekter		10 137	10 700
Annen rentekostnad		184 318	126 419
Sum finanskostnader		184 318	126 419
Netto finans		-174 181	-115 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 140 353	-324 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 140 353	-324 216
Årsresultat		-2 140 353	-324 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 140 353	-324 216
Totalresultat		-2 140 353	-324 216



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 140 353	-324 216
Sum overføringer og disponeringer	7	-2 140 353	-324 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	823 758	823 758
Sum varige driftsmidler		823 758	823 758
Sum anleggsmidler		823 758	823 758
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		74 260	89 519
Sum fordringer		74 260	89 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		277 626	2 606 998
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 626	2 606 998
Sum omløpsmidler	6	351 886	2 696 516
SUM EIENDELER		1 175 644	3 520 275
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		4 496 089	2 355 735
Sum opptjent egenkapital		-4 496 089	-2 355 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	7	-4 494 889	-2 354 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	162 000	162 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	5 439 722	5 575 526
Sum annen langsiktig gjeld		5 601 722	5 737 526
Sum langsiktig gjeld		5 601 722	5 737 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 303	98 181
Annen kortsiktig gjeld		61 508	39 103
Sum kortsiktig gjeld	6	68 811	137 284
Sum gjeld		5 670 533	5 874 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 175 644	3 520 275



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496590

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		744 528	744 528
Annen driftsinntekt		23 426	35 863
Sum inntekter		767 954	780 391
Kostnader			
Lønnskostnad	3	5 640	5 640
Vedlikehold	2	2 281 316	485 505
Regnskaps- og forretningsførsel	3	18 556	17 341
Styrehonorarer	3	40 000	40 000
Forsikringspremie		55 739	40 797
Kommunale avgifter		153 837	147 941
Annen driftskostnad	3, 4	179 039	251 664
Sum kostnader		2 734 127	988 888
Driftsresultat		-1 966 173	-208 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 137	10 700
Sum finansinntekter		10 137	10 700
Annen rentekostnad		184 318	126 419
Sum finanskostnader		184 318	126 419
Netto finans		-174 181	-115 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 140 353	-324 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 140 353	-324 216
Årsresultat		-2 140 353	-324 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 140 353	-324 216
Totalresultat		-2 140 353	-324 216
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 140 353	-324 216
Sum overføringer og disponeringer	7	-2 140 353	-324 216



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 5, 8 823 758 823 758
Sum varige driftsmidler 823 758 823 758

Sum anleggsmidler 823 758 823 758

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 74 260 89 519
Sum fordringer 74 260 89 519

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 277 626 2 606 998
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 277 626 2 606 998

Sum omløpsmidler 6 351 886 2 696 516

SUM EIENDELER 1 175 644 3 520 275

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 4 496 089 2 355 735
Sum opptjent egenkapital -4 496 089 -2 355 735

Sum egenkapital 7 -4 494 889 -2 354 535

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Obligasjonslån 8 162 000 162 000



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	5 439 722	5 575 526
Sum annen langsiktig gjeld		5 601 722	5 737 526
Sum langsiktig gjeld		5 601 722	5 737 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 303	98 181
Annen kortsiktig gjeld		61 508	39 103
Sum kortsiktig gjeld	6	68 811	137 284
Sum gjeld		5 670 533	5 874 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 175 644	3 520 275



Organisasjonsnr: 953 665 859
ØVRE DALEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAP 2022

ØVRE DALEN BORETTSLAG II



RESULTATREGNSKAP

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2022	2021
Leieinntekter		744 528	744 528
Annen driftsinntekt		23 426	35 863
Sum driftsinntekter		767 954	780 391
Vedlikehold	2	2 281 316	485 505
Regnskaps- og forretningsførsel	3	18 556	17 341
Styrehonorarer	3	40 000	40 000
Forsikringspremie		55 739	40 797
Kommunale avgifter		153 837	147 941
Lønnskostnad	3	5 640	5 640
Annen driftskostnad	3, 4	179 039	251 664
Sum driftskostnader		2 734 127	988 888
Driftsresultat		-1 966 173	-208 497
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 137	10 700
Annen rentekostnad		184 318	126 419
Resultat av finansposter		-174 181	-115 719
Resultat før skattekostnad		-2 140 353	-324 216
Resultat		-2 140 353	-324 216
Årsresultat		-2 140 353	-324 216
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 140 353	324 216
Sum overføringer	7	-2 140 353	-324 216



BALANSE

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

EIENDELER		2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	823 758	823 758
Sum varige driftsmidler		823 758	823 758
Sum anleggsmidler		823 758	823 758
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		74 260	89 519
Sum fordringer		74 260	89 519
Bankinnskudd, kontanter o.l.		277 626	2 606 998
Sum omløpsmidler	6	351 886	2 696 516
Sum eiendeler		1 175 644	3 520 275



BALANSE

ØVRE DALEN BORETTSLAG II

EGENKAPITAL OG GJELD		2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 12 á 100		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-4 496 089	-2 355 735
Sum opptjent egenkapital		-4 496 089	-2 355 735
Sum egenkapital	7	-4 494 889	-2 354 535
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	8	162 000	162 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	5 439 722	5 575 526
Sum annen langsiktig gjeld		5 601 722	5 737 526
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 303	98 181
Annen kortsiktig gjeld		61 508	39 103
Sum kortsiktig gjeld	6	68 811	137 284
Sum gjeld		5 670 533	5 874 810
Sum egenkapital og gjeld		1 175 644	3 520 275

Bergen, 07.02.2023

Bjørn Inge Larsen
styreleder

Kari Elsa Des Bouvrie
styremedlem

Marius Waland
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 Spesifikasjon av vedlikehold

Robert Slettmo AS	1 265 821,00
Bygg & Miljø AS	410 431,00
Fana Varme og Skorsteinservice Trond Skar	223 570,00
Div. utlegg styret **	135 302,49
Støk Handel AS	81 994,00
Malorama AS	47 392,50
VVS Bergen AS *	34 646,00
MTM Gruppen AS	41 512,96
Optimera AS	19 267,00
Byggmakker Handel AS	5 511,00
H-Fasader Bue Aluminium AS	4 468,75
Glassmester Helge Austevoll AS	3 373,75
Byggmax Norge	2 868,00
Hudak Malingservice	2 500,00
F-Tech AS	1 103,09
AS Petterson & Gjellesvik	937,50
Certego AS	617,41
	<hr/>
	2 281 316,45

*) Avsetning, ikke betalt.

**) De største utleggspostene er:

Utlegg rørfornyng	29 973,00
Restaurering vindusparti trappehus	23 654,79
Stillas	15 594,00
Innforing av 30 vinduer (kr 338 pr vindu)	10 152,36
Yale doorman x2	9 990,00



Materiale oppussing kjeller 2023	7 005,34
Maling 2022 (vask, maling, vedlikehold)	6 032,45
10 lamper trappehus	5 402,90
Brannslukkingsapparater x10	4 990,00
Utelamper x2	3 114,00
Spesialføring baderomsvindu 10mm PVC	2 850,00
Vedlikehold næringslokale toalett	2 138,35
Div. småutlegg	14 405,30
	<u>135 302,49</u>

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	40 000
Forretningsførsel	9 000
Regnskapshonorar	9 556
Revisjonshonorar	11 063
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 4 Festeavgift

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

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	934 008	934 008
= Anskaffelseskost 31.12.22	934 008	934 008
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	110 250	110 250
= Bokført verdi 31.12.22	823 758	823 758

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



Note 6 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2022	2 559 233
Årets resultat	-2 140 353
Avdrag lån	-135 804
Disponible midler pr. 31.12.2022	283 075
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	351 886
Kortsiktig gjeld	-68 811
	283 075

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 200	-2 355 735	-2 354 535
Årets resultat		-2 140 353	-2 140 353
Pr. 31.12.2022	1 200	-4 496 089	-4 494 889

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

Note 8 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2022:	5 439 722
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2022:	162 000
Bokført verdi av pantobjekt:	823 758

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

Året for låneoptak:	2020
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	4,95 %
Nedbetalt:	2049

Terminbeløp 2023 kr 369 932. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	5 758 666
Gjeld pr 01.01.2022	5 575 526
Årets avdrag	-135 804
Gjeld pr 31.12.2022	5 439 722

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 4 873 400



Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene:

Andel	Antall	Fellesgjeld	Sum
1, 4, 5, 8, 10, 11	6	514 069	3 084 414
2, 3, 6, 7	4	475 670	1 902 680
9, 12	2	226 314	452 628
			<u>5 439 722</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

Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag II

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Dalen Borettslag II som viser et underskudd på NOK 2 140 353. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 20. februar 2023

RSM Norge AS

Rune 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. RSM is a network of independent member firms.

RSM Norge AS er medlem av RSM, et nettverk av statsautoriserte revisorer.