



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 110	1 371 783
Sum inntekter		1 413 110	1 371 783
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		700 063	827 446
Sum kostnader		779 933	904 516
Driftsresultat		633 177	467 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		661	1 898
Sum finansinntekter		661	1 898
Annen finanskostnad		88 142	102 575
Sum finanskostnader		88 142	102 575
Netto finans		-87 481	-100 677
Ordinært resultat før skattekostnad		545 696	366 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 696	366 590
Årsresultat		545 696	366 590
Totalresultat		545 696	366 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 696	366 590
Sum overføringer og disponeringer		545 696	366 590



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		1 500 240	1 500 240
Sum varige driftsmidler		1 500 240	1 500 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 500 240	1 500 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			5 310
Sum fordringer		0	5 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 349	1 063 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 349	1 063 332
Sum omløpsmidler		1 261 349	1 068 642
SUM EIENDELER		2 761 589	2 568 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 867 262	2 412 959
Sum opptjent egenkapital		-1 867 262	-2 412 959
Sum egenkapital		-1 864 162	-2 409 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 258 378	4 618 183
Øvrig langsiktig gjeld		281 900	281 900
Sum annen langsiktig gjeld		4 540 278	4 900 083
Sum langsiktig gjeld		4 540 278	4 900 083
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 882	75 859
Leverandørgjeld			-140
Annen kortsiktig gjeld		9 591	2 938
Sum kortsiktig gjeld		85 473	78 658
Sum gjeld		4 625 751	4 978 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 761 589	2 568 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368408

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 110	1 371 783
Sum inntekter		1 413 110	1 371 783
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		700 063	827 446
Sum kostnader		779 933	904 516
Driftsresultat		633 177	467 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		661	1 898
Sum finansinntekter		661	1 898
Annen finanskostnad		88 142	102 575
Sum finanskostnader		88 142	102 575
Netto finans		-87 481	-100 677
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 696	366 590
Årsresultat		545 696	366 590
Totalresultat		545 696	366 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 696	366 590
Sum overføringer og disponeringer		545 696	366 590



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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		1 500 240	1 500 240
Sum varige driftsmidler		1 500 240	1 500 240

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 500 240	1 500 240
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			5 310
Sum fordringer		0	5 310

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 349	1 063 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 349	1 063 332

Sum omløpsmidler		1 261 349	1 068 642
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 761 589	2 568 882
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 867 262	2 412 959



Sum opptjent egenkapital	-1 867 262	-2 412 959
Sum egenkapital	-1 864 162	-2 409 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 258 378	4 618 183
Øvrig langsiktig gjeld	281 900	281 900
Sum annen langsiktig gjeld	4 540 278	4 900 083
Sum langsiktig gjeld	4 540 278	4 900 083
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 882	75 859
Leverandørgjeld		-140
Annen kortsiktig gjeld	9 591	2 938
Sum kortsiktig gjeld	85 473	78 658
Sum gjeld	4 625 751	4 978 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 761 589	2 568 882



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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

Borettslaget Øfstisvingen AL

24. mai 2022

Selskapsnummer: 6495





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Øfstisvingen AL

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

Dato for årsmøtet:

24. mai 2022 kl. 17:00, Blindeforbundet, Borgundvegen 83.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret vedtok ved gjennomgang av budsjettforslag for 2022 og ikke øke felleskostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6495 Årsrapport 2021.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000 uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fride Knutsen
- Karoline Myklebust Sætre

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styrets leder velges som deligert og nestleder som varadeligert.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anita Giske

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Amina Merzic



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Renate Giske	Fjellgata 80 A
Styremedlem	Amina Merzic	Borgundvegen 83 A
Styremedlem	Hanna Sofie Bjørdal Sylte	Borgundvegen 83 A
Varamedlem	Ellinor Sæterbø	Fjellgata 80 C
Varamedlem	Ole Jonn Viset	Fjellgata 80 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita Renate Giske Fjellgata 80 A

Varadelegert

Amina Merzic Borgundvegen 83 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Øfstisvingen AL

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Borettslaget Øfstisvingen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361067, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Borgundvegen 83 A-F
Fjellgata 80 A-C

Gårds- og bruksnummer:
133 119 70

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.

Borettslaget Øfstisvingen AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

- Forsikrings sak ang. lekkasje på bad i Fjellgata 80 B – avsluttet
- Borettslaget engasjerte Polygon for å sjekke om det er fukt i betongskillet mellom boligene – avsluttet
- Godkjenning av to nye andelseiere Borgundvegen 83 C – avsluttet
- Tildeling av parkeringsplass – avsluttet
- Godkjenning av ny andelseier i Borgundvegen 83 B – avsluttet
- Klargjøring og innkalling til årsmøte 2021– avsluttet
- Varmekabler i takrenner i Fjellgata fikset – avsluttet
- Leid inn snekker til å fikse lekestativ – avsluttet
- Ordnet dørlås felles inngangsdør i Fjellgata 80 B – avsluttet
- Klage sendt til beboer pga. oppbevaring i fellesareal – avsluttet
- Fikset takrenne mellom 80B og 80C – avsluttet
- Innhentet vurdering ifm. lekkasje ved vindu i kommunal leilighet – avsluttet
- Befaring med takstmann i Blindeforbundets lokaler – avsluttet
- Nytt styre trer inn
- Behandlet søknad om midlertidig dyrehold – avsluttet
- Godkjennelse av ny andelseier i Borgundvegen 83 B – avsluttet
- Behandlet søknad om forlengelse av midlertidig dyrehold – avsluttet
- Innhentet nye tilbud på renter på boliglån og inngått fastrente avtale SBM – avsluttet
- Forlenget fastrenteavtale i Husbanken – avsluttet
- Diverse kommunikasjon vedr. sak i Blindeforbundet sine lokaler – avsluttet
- Forsikrings sak vedr. skjeggkre i Borgundvegen, tiltak for å kartlegge om det finnes kre i Fjellgata gjennomført, ingen kre funnet – avsluttet
- Bestilt inn ny papirdunk – avsluttet
- Klargjøring til vinter, innkjøp av nødvendig materiale – avsluttet
- Godkjent budsjett for 2022
- Service på ringerklokke i Fjellgata 80 A – avsluttet
- Økt pris på vaskemaskin grunnet høye strømkostnader – avsluttet
- Oppsigelse og avsluttet parkeringsplass, valg avsluttet pga. plassmangel på pappdunk – avsluttet
- Startet prosess med å se på muligheten for tilrettelegging av elbillader – pågående
 - Har dialog med Ålesund kommune, Ålesund parkering, EL24 og Circle K.
 - Største utfordring er hvor de skal plasseres for best mulig langsiktig løsning, siden vi ikke har egne parkeringsplasser.
- Planlegging og gjennomføring av dugnad 2022 – avsluttet



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 413 110,-.

Dette er som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 779 933,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes generelt lavere kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 545 696,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 175 876,- 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 beregnet kr 60 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er justert opp 5% fra årets forbruk. Eigedomsskatt er justert opp 3%.

Energikostnader

Da historisk forbruk viser seg å være lavere enn tidligere budsjettert sum har vi justert ned denne posten med kr 10 000,-. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 720,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Øfstisvingen AL.

Lån

Borettslaget Øfstisvingen AL har 2 lån i:

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22.

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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øfstisvingen AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øfstisvingen AL som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 29. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

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	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		989 984	1 768 289	989 984	1 175 876
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		545 696	366 590	506 930	520 530
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-359 805	-1 144 895	-359 000	-364 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		185 891	-778 305	147 930	156 530
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 175 876	989 984	1 137 914	1 332 406

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 261 349	1 068 642
Kortsiktig gjeld		-85 473	-78 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 175 876	989 984



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 409 484	1 363 316	1 408 000	1 408 000
Andre inntekter	3	3 626	8 467	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 413 110	1 371 783	1 412 000	1 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 984	-7 258	-7 500	-8 200
Forretningsførerhonorar		-68 025	-66 695	-68 000	-69 500
Konsulenthonorar	7	-88	-6 866	-5 000	-3 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-49 404	-200 882	-60 000	-60 000
Forsikringer		-73 756	-69 410	-71 700	-76 700
Kommunale avgifter	9	-310 858	-307 147	-325 500	-324 000
Energi/fyring		-26 622	-11 752	-30 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 577	-115 992	-120 300	-123 300
Andre driftskostnader	10	-36 549	-35 243	-50 000	-37 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-779 933	-904 516	-824 070	-808 470
DRIFTSRESULTAT		633 177	467 267	587 930	603 530
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	661	1 898	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-88 142	-102 575	-83 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 481	-100 677	-81 000	-83 000
ÅRSRESULTAT		545 696	366 590	506 930	520 530
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		545 696	366 590		



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 465 740	1 465 740
Tomt	13	34 500	34 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 500 240	1 500 240
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 310
Driftskonto OBOS-banken		955 681	758 325
Sparekonto OBOS-banken		305 668	305 007
SUM OMLØPSMIDLER		1 261 349	1 068 642
SUM EIENDELER		2 761 589	2 568 882

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	14	-1 867 262	-2 412 959
SUM EGENKAPITAL		-1 864 162	-2 409 859

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 258 378	4 618 183
Borettsinnskudd	16	281 900	281 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 540 278	4 900 083

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	-140
Påløpte renter		16 473	14 225
Påløpte avdrag		59 410	61 635
Annen kortsiktig gjeld	17	9 591	2 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 473	78 658

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 761 589	2 568 882
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	9 481 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.04.2022
Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL

Anita Renate Giske /s/

Amina Merzic /s/

Hanna Sofie Bjørdal Sylte /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 285 896
Internett og TV	120 288
Parkering	3 600
Strøm	1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 411 184

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm	-1 400
Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 409 484

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 936
Skaderefusjon	690
SUM ANDRE INNETEKTER	3 626

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 984.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-88
SUM KONSULENTHONORAR	-88

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 440
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 404

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-79 808
Kommunale avgifter	-231 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 858

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 203
Verktøy og redskaper	-874
Driftsmateriell	-2 344
Vaktmestertjenester	-26 986
Andre fremmede tjenester	-1 412
Trykksaker	-739
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-521
Bank- og kortgebyr	-2 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 549

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	661
SUM FINANSINNTEKTER	661

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 861
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-68 281
SUM FINANSKOSTNADER	-88 142

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 273 900
Porttelefon fra 2009	191 840
SUM BYGNINGER	1 465 740

Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500

Gnr.133/bnr.70 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -4 200 000

Nedbetalt tidligere 3 076 934

Nedbetalt i år 224 016

-899 050

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,39 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019 -4 486 000

Nedbetalt tidligere 990 883

Nedbetalt i år 135 789

-3 359 328

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 258 378****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -281 900

SUM BORETTSINNSKUDD -281 900**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -9 591

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 591**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 281 900

Pantelån 4 258 378

Påløpte avdrag 59 410

TOTALT 4 599 688

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

Bygninger 1 465 740

Tomt 34 500

TOTALT 1 500 240



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 6651867. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Piperehabilitering	
2018 - 2019	Rehabilitering tak	Rehabilitering av tak på begge blokker
2015	Diverse vedlikehold	- Skiftet ytterdører i begge blokkene - Montert EPS avfuktning i Fjellgata 80 - Lagt fiberkabel - Skiftet porttelefonsystem fra 2009
1999 - 2000	Fasaderehabilitering	- Nye fasader m. tilleggisolering - Nye vinduer - Utvidete balkonger

Entreprenør: Profil-Fasade AS.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 6495 **Selskapsnavn:** Borettslaget Øfstisvingen AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.