



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 293 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN II 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 325 728 | 325 728 |
| Sum inntekter | | 325 728 | 325 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 9 128 | 8 808 |
| Annen driftskostnad | | 182 462 | 193 821 |
| Sum kostnader | | 191 590 | 202 629 |
| Driftsresultat | | 134 138 | 123 099 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 113 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 113 |
| Annen finanskostnad | | 37 756 | 44 553 |
| Sum finanskostnader | | 37 756 | 44 553 |
| Netto finans | | -37 756 | -44 440 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 96 382 | 78 659 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 96 382 | 78 659 |
| Årsresultat | | 96 382 | 78 659 |
| Totalresultat | | 96 382 | 78 659 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 96 382 | 78 659 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 96 382 | 78 659 |



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 | | 576 716 | 576 716 |
| Sum varige driftsmidler | | 576 716 | 576 716 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 576 716 | 576 716 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 276 662 | 253 732 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 276 662 | 253 732 |
| Sum omløpsmidler | | 276 662 | 253 732 |
| SUM EIENDELER | | 853 378 | 830 448 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 600 | 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 600 | 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 092 638 | 1 189 020 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 092 638 | -1 189 020 |
| Sum egenkapital | | -1 092 038 | -1 188 420 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 726 702 | 1 800 360 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 209 400 | 209 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 936 102 | 2 009 760 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 936 102 | 2 009 760 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 314 | 9 108 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 314 | 9 108 |
| Sum gjeld | | 1 945 416 | 2 018 868 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 853 378 | 830 448 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225765

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 293 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN II 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 956 293 502
BORETTSLAGET HOLEN II AL

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 325 728 | 325 728 |
| Sum inntekter | | 325 728 | 325 728 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 9 128 | 8 808 |
| Annen driftskostnad | | 182 462 | 193 821 |
| Sum kostnader | | 191 590 | 202 629 |
| Driftsresultat | | 134 138 | 123 099 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 113 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 113 |
| Annen finanskostnad | | 37 756 | 44 553 |
| Sum finanskostnader | | 37 756 | 44 553 |
| Netto finans | | -37 756 | -44 440 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 96 382 | 78 659 |
| Årsresultat | | 96 382 | 78 659 |
| Totalresultat | | 96 382 | 78 659 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 96 382 | 78 659 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 96 382 | 78 659 |



Organisasjonsnr: 956 293 502
BORETTSLAGET HOLEN II 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 576 716 576 716
Sum varige driftsmidler 576 716 576 716

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 576 716 576 716

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 276 662 253 732
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 276 662 253 732

Sum omløpsmidler 276 662 253 732

SUM EIENDELER 853 378 830 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 600 600
Sum innskutt egenkapital 600 600

Opptjent egenkapital
Udekket tap 1 092 638 1 189 020
Sum opptjent egenkapital -1 092 638 -1 189 020



| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | -1 092 038 | -1 188 420 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 726 702 | 1 800 360 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 209 400 | 209 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 936 102 | 2 009 760 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 936 102 | 2 009 760 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 9 314 | 9 108 |
| Sum kortsiktig gjeld | 9 314 | 9 108 |
| Sum gjeld | 1 945 416 | 2 018 868 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 853 378 | 830 448 |



Organisasjonsnr: 956 293 502
BORETTSLAGET HOLEN II 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 Holen II AL

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 10. april 2022

Selskapsnummer: 6514





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Holen II 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6514>

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. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Holen II AL



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

Daniel Armitage og Kjetil Kristiansen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6514 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 8 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Evy Mari Veddegjerde

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lene Karlsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Armitage
- Liv Nilsen



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Evy Mari Veddegjerde

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Kristiansen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|---------------|
| Leder | Evy Mari Veddegjerde | Einevegen 5 |
| Styremedlem | Lene Karlsen | Einevegen 1 C |
| Styremedlem | Kjetil Kristiansen | Einevegen 1 |
| Varamedlem | Daniel Armitage | Einevegen 5 |
| Varamedlem | Liv Nilsen | Einevegen 5 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Evy Mari Veddegjerde Einevegen 5

Varadelegert

Kjetil Kristiansen Einevegen 1

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Holen II AL

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Borettslaget Holen II AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956293502, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Einevegen 1 og 5

Gårds- og bruksnummer:

32 1

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 Holen II 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.



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 325 728.
Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 191 590.
Dette er kr 24 738 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift, vedlikehold og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 96 382 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 267 348 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 20 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt, vann-, avløp- og renovasjonsavgift er budsjettet med kr 105 200 for hele 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 003. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Holen II AL.

Lån

Borettslaget Holen II AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med en flytende rente på 2,25 % og månedlig forfall.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med en økning på 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 Holen II AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Holen II 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 oppfyller 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 avvike 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 regnskapsestimater 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, 14. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET HOLEN II AL ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514

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. | 244 624 | 235 642 | 244 624 | 267 348 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 96 382 | 78 659 | 68 672 | 62 608 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 12 | -73 658 | -69 677 | -72 000 | -74 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 22 724 | 8 982 | -3 328 | -11 392 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 267 348 | 244 624 | 241 296 | 255 956 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 276 662 | 253 732 | | |
| Kortsiktig gjeld | -9 314 | -9 108 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 267 348 | 244 624 | | |



BORETTSLAGET HOLEN II AL
ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 325 728 | 325 728 | 326 000 | 326 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 325 728 | 325 728 | 326 000 | 326 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 128 | -808 | -1 128 | -1 128 |
| Styrehonorar | 4 | -8 000 | -8 000 | -8 000 | -8 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 793 | -5 265 | -5 400 | -6 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -29 588 | -29 008 | -30 000 | -30 200 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -2 823 | -2 400 | 0 |
| Kontingenter | | -1 200 | -1 200 | -1 200 | -1 200 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -3 000 | -17 028 | -24 000 | -20 000 |
| Forsikringer | | -34 344 | -32 302 | -33 000 | -36 500 |
| Festeavgift | | -5 764 | -5 764 | -6 000 | -5 764 |
| Kommunale avgifter | 7 | -100 502 | -98 309 | -99 200 | -105 200 |
| Andre driftskostnader | 8 | -2 272 | -2 122 | -6 000 | -7 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -191 590 | -202 629 | -216 328 | -221 892 |
| DRIFTSRESULTAT | | 134 138 | 123 099 | 109 672 | 104 108 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 113 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 9 | -37 756 | -44 553 | -41 000 | -41 500 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -37 756 | -44 440 | -41 000 | -41 500 |
| ÅRSRESULTAT | | 96 382 | 78 659 | 68 672 | 62 608 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 96 382 | 78 659 | | |



BORETTSLAGET HOLEN II AL
ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 10 | 576 716 | 576 716 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 576 716 | 576 716 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 276 662 | 253 732 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 276 662 | 253 732 |
| SUM EIENDELER | | 853 378 | 830 448 |

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

| | | | |
|------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 6 * 100 | | 600 | 600 |
| Udekket tap | 11 | -1 092 638 | -1 189 020 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 092 038 | -1 188 420 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 1 726 702 | 1 800 360 |
| Borettsinnskudd | 13 | 209 400 | 209 400 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 936 102 | 2 009 760 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|
| Påløpte renter | | 3 311 | 3 060 |
| Påløpte avdrag | | 6 003 | 6 048 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 9 314 | 9 108 |

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 853 378 | 830 448 |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 14 | 2 609 400 | 2 609 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 11.03.2022
Styret i Borettslaget Holen II AL

Evy Mari Veddegjerde /S/

Lene Karlsen /S/

Kjetil Kristiansen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 325 728 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 325 728 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 128 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 128 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 8 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 793.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 000 |

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -22 800 |
| Kommunale avgifter | -77 702 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -100 502 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Trykksaker | -61 |
| Andre kontorkostnader | -50 |
| Porto | -108 |
| Bank- og kortgebyr | -2 053 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 272 |

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre | -37 756 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -37 756 |

NOTE: 10**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|----------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1966 | 576 716 |
| SUM BYGNINGER | 576 716 |

Tomten er festet fra 1966 med en varighet på 99 år.

Gnr.32/bnr.1/40

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

NOTE: 11**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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 22 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Opprinnelig 2019 | -1 935 000 |
| Nedbetalt tidligere | 134 640 |
| Nedbetalt i år | 73 658 |
| | <u>-1 726 702</u> |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | <u>-1 726 702</u> |

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------|----------|
| Opprinnelig | -209 400 |
|-------------|----------|

| | |
|----------------------------|------------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | <u>-209 400</u> |
|----------------------------|------------------------|

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Borettsinnskudd | 209 400 |
| Pantelån | 1 726 702 |
| Påløpte avdrag | 6 003 |
| TOTALT | <u>1 942 105</u> |

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

| | |
|---------------|-----------------------|
| Bygninger | 576 716 |
| TOTALT | <u>576 716</u> |



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 IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1119897. 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

| | | |
|------|--------------------|---|
| 2005 | Fasadekledning | - Skifte av fasadekledning og beslag. Entreprenør: Borgund Bygg AS. |
| 2003 | Balkonger | - Bygget nye balkonger i 2. etasje - alle leiligheter. Entreprenør: Lars A. Sunde. |
| 2001 | Vannledning | - Utskifting av vannledning inn til Einevegen 1 + leiligheter. Entreprenør: Johan Dolmen. |
| 1998 | Utskifting vinduer | - Utskifting av alle vinduer i fasadeveggen unntatt stuevindu. Entreprenør: Valde Bygg AS. |
| 1990 | Tak | - Omtekking av tak. - TopTec takfolie 1,2mm. pluss fiberduk. Entreprenør: Fjeldhammer Icopal. |
| 1988 | Ytterdører | - Utskifting av ytterdører. Entreprenør: Brabo Byggvarehus. |



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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.22

Selskapsnummer: 6514 **Selskapsnavn:** Borettslaget Holen II AL

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>Daniel Armitage og Kjetil Kristiansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 8 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Evy Mari Veddegjerde

Styremedlem (1 skal velges)

Lene Karlsen

Varamedlem (2 skal velges)

Daniel Armitage

Liv Nilsen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Evy Mari Veddegjerde

Varadelegat (1 skal velges)

Kjetil Kristiansen

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.