



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		733 006	580 020
Sum inntekter		733 006	580 020
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 351	
Annen driftskostnad		402 611	294 537
Sum kostnader		419 372	305 947
Driftsresultat		313 634	274 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	
Sum finansinntekter		112	0
Annen finanskostnad		355 050	225 051
Sum finanskostnader		355 050	225 051
Netto finans		-354 938	-225 051
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 304	49 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 304	49 022
Årsresultat		-41 304	49 022
Totalresultat		-41 304	49 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 304	49 022
Sum overføringer og disponeringer		-41 304	49 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 702	16 053
Sum varige driftsmidler		20 380 702	20 386 053
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 380 702	20 386 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 181	118 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 181	118 180
Sum omløpsmidler		60 181	118 180
SUM EIENDELER		20 440 884	20 504 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		199 815	158 511
Sum opptjent egenkapital		-199 815	-158 511
Sum egenkapital		-99 815	-58 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 386 132	12 397 669
Øvrig langsiktig gjeld		8 148 000	8 148 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 534 132	20 545 669
Sum langsiktig gjeld		20 534 132	20 545 669
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 817	1 325
Leverandørgjeld		3 750	15 750
Sum kortsiktig gjeld		6 567	17 075
Sum gjeld		20 540 699	20 562 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 440 884	20 504 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486447

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 004 400
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 921 004 400
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		733 006	580 020
Sum inntekter		733 006	580 020
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 351	
Annen driftskostnad		402 611	294 537
Sum kostnader		419 372	305 947
Driftsresultat		313 634	274 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	
Sum finansinntekter		112	0
Annen finanskostnad		355 050	225 051
Sum finanskostnader		355 050	225 051
Netto finans		-354 938	-225 051
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 304	49 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 304	49 022
Årsresultat		-41 304	49 022
Totalresultat		-41 304	49 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 304	49 022
Sum overføringer og disponeringer		-41 304	49 022



Organisasjonsnr: 921 004 400
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 370 000	20 370 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 702	16 053
Sum varige driftsmidler		20 380 702	20 386 053
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 380 702	20 386 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 181	118 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 181	118 180
Sum omløpsmidler		60 181	118 180
SUM EIENDELER		20 440 884	20 504 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	199 815	158 511
Sum opptjent egenkapital	-199 815	-158 511
Sum egenkapital	-99 815	-58 511
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 386 132	12 397 669
Øvrig langsiktig gjeld	8 148 000	8 148 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 534 132	20 545 669
Sum langsiktig gjeld	20 534 132	20 545 669
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 817	1 325
Leverandørgjeld	3 750	15 750
Sum kortsiktig gjeld	6 567	17 075
Sum gjeld	20 540 699	20 562 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 440 884	20 504 233



Organisasjonsnr: 921 004 400
EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Eplehagen Kristiansund Brl

26. april 2023

Selskapsnummer: 6641





Velkommen til årsmøte i Eplehagen Kristiansund Brl

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:

26. april 2023 kl. 18:00, Klubbhuset Goma IL.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eplehagen Kristiansund Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Trude

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Helen Otterholm foreslått. Som protokollvitner ble Ketil Kvamme og Olga Jazeva foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd. Styret foreslår at årets resultat blir dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir dekket av egenkapital.

Vedlegg

1. 6641 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trude Orset

Jeg ønsker å forsette som styreleder også denne perioden. Fordi jeg føler jeg har gjort en god jobb og tatt tak i det som trengtes. Jeg synes også pga de to store reklamasjonssakene vi har gående at dette ikke er riktig tidspunkt å bytte Styreleder på

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Siv Helen Otterholm

Siv Helen har gjort en god jobb som styremedlem, og hun engasjerer seg i borettslaget, synes derfor hun er riktig person til å være i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trude Orset	Freiveien 90 B
Styremedlem	Rolf Allan Lyche	Freiveien 88 A
Styremedlem	Siv Helen Otterholm	Freiveien 88 D
Varamedlem	Olga Jazeva	Freiveien 86 A
Varamedlem	Ketil Kvamme	Sjursvikveien 1 A

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Eplehagen Kristiansund Brl

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Eplehagen Kristiansund Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921004400, og ligger i KRISTIANSUND N kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 240 241 242 252
253 540

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.

Eplehagen Kristiansund Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Hovedsakene styret har hatt å gjøre denne perioden er å fortsette arbeidet med å følge opp reklamasjonen og saken når det gjelder reklamasjonen på uteområdet.

Har kontaktet vår advokat for å få vite hvordan den andre parten ligger an med planene. Har kun hørt at de tenker sette i gang når vinteren har forsvunnet. Venter tilbakemelding og venter planer for nøyaktig hva de tenker gjøre.

Så har vi en reklamasjon gående siden høsten 2022 hvor vi reklamerte på at 8 av 10 enheter mangler noe som helst form for ventilasjon. To enheter har oppdaget tendenser til fukt i boligene. Vi fikk inn takstmann, samme mann som har vært på andre saken. Det tok seks måneder, men vi fikk til slutt tilstandsrapport. Denne er nå videresendt til utbyggerne og til vår advokat. Venter tilbakemelding.

Vi har også en liten reklamasjon gående når det gjelder kledning på boligene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt utlånsrente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader på kr 30 000 for hele året.

Kommunale avgifter i KRISTIANSUND N kommune

Det er budsjettet med en økning på 6,5% i kommunale avgifter for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eplehagen Kristiansund Brl.

Lån

Eplehagen Kristiansund Brl har to lån i Obos-banken.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Lån 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% i 2023.

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 2023.

Andel felleskostnader er budsjettet med en økning på 10% fra 01.01.2023.

Borettslaget har egen kategori for kapitalkostnader. Den skal til enhver tid være lik renter og evt. avdrag på lånet. Kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene justeres etter hvert som det forekommer renteendringer.

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 Eplehagen Kristiansund Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Kristiansund Borettslag som 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 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 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. Betyggende 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 modifierer 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, 12. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: QJY5U-JLECE-4SXZW-JV5XN-JHOYD-MV6Y



EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	101 105	80 107	101 105	53 614
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-41 304	49 022	37 190	71 690
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 351	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-16 053	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -11 537	-11 971	-12 000	-10 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-47 490	20 998	25 190	61 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	53 614	101 105	126 295	115 304
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	60 181	118 180		
Kortsiktig gjeld	-6 567	-17 075		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	53 614	101 105		



EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG
ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	733 006	580 020	616 000	1 048 000
SUM DRIFTSINNEKTER		733 006	580 020	616 000	1 048 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	13	-5 351	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 434	-5 949	-6 600	-6 700
Forretningsførerhonorar		-30 263	-29 410	-30 200	-31 000
Konsulenthonorar	6	-31 440	-18 364	-2 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-80 670	-1 388	-30 000	-30 000
Forsikringer		-46 135	-43 880	-45 900	-50 300
Kommunale avgifter	8	-201 574	-178 604	-185 300	-214 000
Andre driftskostnader	9	-6 096	-16 942	-23 900	-23 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-419 372	-305 947	-335 810	-372 310
DRIFTSRESULTAT		313 634	274 073	280 190	675 690
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	112	0	0	0
Finanskostnader	11	-355 050	-225 051	-243 000	-604 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-354 938	-225 051	-243 000	-604 000
ÅRSRESULTAT		-41 304	49 022	37 190	71 690
Overføringer:					
Udekket tap		-41 304	0		
Reduksjon udekket tap		0	49 022		



EPLEHAGEN KRISTIANSUND BORETTSLAG
ORG.NR. 921 004 400, KUNDENR. 6641

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 314 500	17 314 500
Tomt	12	3 055 500	3 055 500
Andre varige driftsmidler	13	10 702	16 053
SUM ANLEGGSMIDLER		20 380 702	20 386 053
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		59 384	117 390
Sparekonto OBOS-banken		797	790
SUM OMLØPSMIDLER		60 181	118 180
SUM EIENDELER		20 440 884	20 504 233



10

Eplehagen Kristiansund Brl

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 10 000		100 000	100 000
Udekket tap	14	-199 815	-158 511
SUM EGENKAPITAL		-99 815	-58 511

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 386 132	12 397 669
Borettsinnskudd		8 148 000	8 148 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 534 132	20 545 669

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 750	15 750
Påløpte renter		2 817	1 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 567	17 075

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 440 884	20 504 233
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	20 570 000	20 570 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 11.04.2023
Styret i Eplehagen Kristiansund Borettslag

Trude Orset /s/

Rolf Allan Lyche /s/

Siv Helen Otterholm /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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	396 000
Lån/Renter	337 006
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	733 006

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 434.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 940
SUM KONSULENTHONORAR	-31 440

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 750
Drift/vedlikehold elektro	-1 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-507
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 670

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 765
Renovasjonsavgift	-48 539
Kommunale avgifter	-89 270
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 574

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 232
Drivstoff biler, maskiner osv.	-447
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-359
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 096

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
SUM FINANSINNTEKTER	112

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-349 613
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 437
SUM FINANSKOSTNADER	-355 050

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2018	17 314 500
SUM BYGNINGER	17 314 500

Tomten ble kjøpt i 2018 for 3 055 500.

Gnr.8/bnr.240 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, jf. noten om om drift og vedlikehold.

Selskapet ble stiftet 09.05.18

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2021	16 053	
Avskrevet i år	-5 351	
		10 702
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 702

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 351
--------------------------------	---------------

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 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-12 222 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 222 000

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-200 000	
Nedbetalt tidligere	24 331	
Nedbetalt i år	11 537	
		-164 132

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 386 132**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken AS	Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028	30/11-2028
1		2 900
2		3 000
3, 5		3 050
4		3 150
6, 7, 8, 9, 10		3 250

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 148 000
Pantelån	12 386 132
TOTALT	20 534 132

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 314 500
Tomt	3 055 500
TOTALT	20 370 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6862715. 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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 6641 **Selskapsnavn:** Eplehagen Kristiansund Brl

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.