



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 968 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN III AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 555 200	1 416 960
Sum inntekter		1 555 200	1 416 960
Kostnader			
Lønnskostnad		30 828	31 948
Annen driftskostnad		1 203 255	1 792 674
Sum kostnader		1 234 083	1 824 622
Driftsresultat		321 117	-407 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 697	21 291
Sum finansinntekter		14 697	21 291
Annen finanskostnad		292 619	169 435
Sum finanskostnader		292 619	169 435
Netto finans		-277 922	-148 144
Ordinært resultat før skattekostnad		43 195	-555 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 195	-555 806
Årsresultat		43 195	-555 806
Totalresultat		43 195	-555 806
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 195	-555 806
Sum overføringer og disponeringer		43 195	-555 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 981 267	5 525 697
Sum varige driftsmidler		5 981 267	5 525 697
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 981 267	5 525 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		415 728	161 227
Sum fordringer		415 728	161 227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 247	4 579 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 247	4 579 685
Sum omløpsmidler		3 317 976	4 740 912
SUM EIENDELER		9 299 243	10 266 609

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 296 037	1 339 232
Sum opptjent egenkapital		-1 296 037	-1 339 232
Sum egenkapital		-1 293 637	-1 336 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 753 888	9 965 473
Øvrig langsiktig gjeld		777 600	777 600
Sum annen langsiktig gjeld		10 531 488	10 743 073
Sum langsiktig gjeld		10 531 488	10 743 073
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 892	41 892
Leverandørgjeld			818 476
Annen kortsiktig gjeld		19 500	
Sum kortsiktig gjeld		61 392	860 368
Sum gjeld		10 592 880	11 603 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 299 243	10 266 609



Årsmøte 2021

Borettslaget Holen III AL

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 16. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borettslaget Holen III AL årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6519/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Holen III AL

Anne Stine Solvåg

Henrik Sætre

Tove Tysse



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Stine Solvåg og Michael Muren er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000 + arbeidsgiveravgift, totalt kr 36 500.

Det er noen år siden sist økning, og arbeidsmengden er økende.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000 til fordeling blant styremedlemmene.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Stine Solvåg	2020-2022
Styremedlem	Henrik Sætre	2019-2021
Styremedlem	Tove Tysse	2020-2022
Varamedlem	Ronald Ottesen	2020-2021
Varamedlem	Synnøve Strømsheim	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne Stine Solvåg		2020-2021
Varadelegert		
Tove Tysse		2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Holen III AL

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Holen III AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953968142, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Røsslyngvegen 2 A-C
Røsslyngvegen 6 A-C
Røsslyngvegen 8 A-C
Røsslyngvegen 12 A-C
Porsevegen 1 A-C
Porsevegen 5 A-B
Porsevegen 7 A-C
Porsevegen 11 A-C

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Holen III 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

2020 har vært et godt år for styret. Vi har fått slutført en god del arbeid, inkludert reklamasjoner. Det har vært gjort et godt stykke arbeid med tanke på videre vedlikehold der vi har vært i kontakt med ulike entreprenører på ulike typer arbeid. Som følge av dette har vi bestemt å utsette bytte av bordkledninger til 2022. I 2021 prioriteres bordkledning i Porsevegen 1 og 5 (øvre del vestsida, gjennomført), avløp (avventer siste tilbud pr. dd.), dekke østveranda og råteskade i Røsslyngvegen 12 C østveranda.

Det har også i år vært behov for en del maling på grunn av ny bordkledning for de fleste. Vi ser at ikke alle andelshavere ser dette like viktig, og vi vil presisere at maling er ansett som dugnad/egeninnsats. Manglende vedlikehold kan i verste tilfelle føre til større kostnader som igjen vil føre til økning i fellesutgifter.

Vi har i 2020 godkjent Malin Ahlström Sundnes som ny andelseier i Porsevegen 5c, og Wenche Muren som ny andelseier i Røsslyngvegen 8a (flytter inn februar 2021). Velkommen!

Det har vært en del møteaktivitet som følge av pågående/kommende prosjekter, totalt 4 formelle møter, mye kommunikasjon «langs med» og noen telefonmøter med advokat. Det sittende styret har et godt samarbeid, og vi er takknemlig for at de som er på utgående verv stiller på videre, det er viktig for kontinuitet og historikk! Vi er fornøyde med det regnskapsmessige resultatet, og det faktum at man for første gang på mange år ikke øker felleskostnaden 01.01.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 555 200.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 234 083.
Dette er kr 299 898 høyere enn budsjettet og skyldes rettelser etter Brørs Bygg AS.

Resultat

Årets resultat på kr 43 195 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 31.12.2020 kr 3 256 584 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter eiendomsskatt og de kommunale avgiftene på vann, avløp og renovasjon. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, og endring i utregningen av de kommunale avgiftene er derfor avgiftene vanskelig å anslå. Det har blitt lagt til grunn en 7 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3968. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Holen III AL.

Lån

Borettslaget Holen III AL har lån i Sparebanken Møre. Rente er 2,95 % fast rente frem til 01.12.24, med innfrielsesdato 01.10.49. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Holen III AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Holen III AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 19. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Holen III AL 12 av 28

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: EBUZH-VIWOQC-01WK1-LIQKT-KCTUO-ZC05L



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-02-19 12:44:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: EBUZH-VIWOQ-01WK1-LIQKT-KCTUO-ZC05L

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET HOLEN III AL ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 880 544	2 774 197	3 880 544	3 256 584
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 195	-555 806	335 315	-2 382 449
Fradrag kjøpesum anl.midler	12 -455 570	-2 363 839	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -211 585	-5 974 008	-212 283	-218 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-623 960	1 106 347	123 032	-2 600 449
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 256 584	3 880 544	4 003 576	656 135

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 317 976	4 740 912
Kortsiktig gjeld	-61 392	-860 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 256 584	3 880 544



BORETTSLAGET HOLEN III AL
ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 555 200	1 416 960	1 555 000	1 555 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 555 200	1 416 960	1 555 000	1 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 828	-3 948	-3 948	-4 512
Styrehonorar	4	-28 000	-28 000	-28 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 974	-6 340	-6 600	-7 200
Forretningsførerhonorar		-69 620	-68 263	-70 400	-71 700
Konsulenthonorar	6	-2 520	0	0	0
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-436 043	-1 016 639	-100 000	-2 500 000
Forsikringer		-93 612	-87 442	-90 600	-96 700
Festeavgift		-45 237	-45 237	-45 237	-45 237
Kommunale avgifter	8	-395 745	-406 025	-422 400	-429 800
TV-anlegg/bredbånd		-143 249	-152 320	-154 700	-160 000
Andre driftskostnader	9	-5 456	-5 609	-7 500	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 234 083	-1 824 622	-934 185	-3 361 949
DRIFTSRESULTAT		321 117	-407 662	620 815	-1 806 949
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 697	21 291	1 500	0
Finanskostnader	11	-292 619	-169 435	-287 000	-575 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 922	-148 144	-285 500	-575 500
ÅRSRESULTAT		43 195	-555 806	335 315	-2 382 449
Overføringer:					
Udekket tap		0	-555 806		
Reduksjon udekket tap		43 195	0		



BORETTSLAGET HOLEN III AL
ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 981 267	5 525 697
SUM ANLEGGSMIDLER		5 981 267	5 525 697
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 240	131 692
Andre kortsiktige fordringer	13	375 488	29 535
Driftskonto OBOS-banken		359 242	501 188
Sparekonto OBOS-banken		2 543 005	4 078 497
SUM OMLØPSMIDLER		3 317 976	4 740 912
SUM EIENDELER		9 299 243	10 266 609

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

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-1 296 037	-1 339 232
SUM EGENKAPITAL		-1 293 637	-1 336 832

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 753 888	9 965 473
Borettsinnskudd	16	777 600	777 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 531 488	10 743 073

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	818 476
Påløpte renter		24 415	25 011
Påløpte avdrag		17 477	16 881
Annen kortsiktig gjeld	17	19 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 392	860 368

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **9 299 243** **10 266 609**

Pantstillelse	18	11 000 000	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.02.2021
Styret i Borettslaget Holen III AL

Anne Stine Solvåg /s/

Henrik Sætre /s/

Tove Tysse /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 555 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 555 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 948
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 828

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 2019/2020, og er på kr 28 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 974.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-405 524
Drift/vedlikehold VVS	-29 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-436 043

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-96 878
Kommunale avgifter	-298 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 745

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kopieringsmaterieill	-1 052
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-587
Porto	-590
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 456

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 508
SUM FINANSINNTEKTER	14 697

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-292 619
SUM FINANSKOSTNADER	-292 619

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

Kostpris/bokført verdi 1968	2 447 247
Tilgang 2018-2019 balkonger	3 078 450
Tilgang i år balkonger	455 570
SUM BYGNINGER	5 981 267

Gnr.32/bnr.1

Tomten er festet fra 1968 med en varighet på 99 år.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	375 488
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	375 488

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**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	34 527
Nedbetalt i år	211 585
	-9 753 888
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 753 888

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-777 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-777 600

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt juridisk bistand	-19 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 500



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	777 600
Pantelån	9 753 888
Påløpte avdrag	17 477
TOTALT	10 548 965

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 981 267
TOTALT	5 981 267

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1119908. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 - 2020	Nye verandaer og vinduer	Oppføring av nye verandaer, samt tilhørende vindusskift på vestvendte soverom. Utført av; Brørs Bygg AS (1+5, delvis) og Ålesund Bygg AS.
2019 - 2020	Ny bordkledning	Alle hus unntatt hus 1 og 5 har fått ny bordkledning på øvre del på vestsiden (over ny veranda). Utført av; Ålesund Bygg AS
2013 - 2014	Skiftet pipehatter	Utskiftet på 8 av andelene Utført av: Vidar Godø AS
2013 - 2013	Skiftet verandadører	Skiftet på samtlige andeler. Utført av: Brørs Bygg AS
2013 - 2013	Fornyet utvendige avløpsrør	Utført av: Kjell Wangberg Larsen AS
2009 - 2010	Skiftet terrassedører i 1.etage	Skiftet i alle enhetene
2006 - 2006	Nye kjellerdører	
2006 - 2006	Ny vannledning og jordledning	Skiftet fra hovedvannledning til innvendig stoppekran. Jordledning er lagt til alle hus



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Henrik Sætre

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Synnøve Madelen Strømsheim

Ronald Ottesen

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Anne Stine Solvåg

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Tove Tysse



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.