



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
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: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 373 210	2 239 186
Sum inntekter		2 373 210	2 239 186
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		724 052	1 085 978
Sum kostnader		770 833	1 132 759
Driftsresultat		1 602 377	1 106 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 959	15 013
Sum finansinntekter		5 959	15 013
Annen finanskostnad		444 892	539 231
Sum finanskostnader		444 892	539 231
Netto finans		-438 933	-524 218
Ordinært resultat før skattekostnad		1 163 444	582 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 163 444	582 209
Årsresultat		1 163 444	582 209
Totalresultat		1 163 444	582 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 163 444	582 209
Sum overføringer og disponeringer		1 163 444	582 209



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		39 347 000	39 347 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		39 827 000	39 827 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 827 000	39 827 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		353	563
Sum fordringer		353	563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 013 780	3 012 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 013 780	3 012 654
Sum omløpsmidler		3 014 133	3 013 217
SUM EIENDELER		42 841 133	42 840 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 675 274	5 511 829
Sum opptjent egenkapital		6 675 274	5 511 829
Sum egenkapital		6 800 274	5 636 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 434 856	24 606 001
Øvrig langsiktig gjeld		12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 845 856	37 017 001
Sum langsiktig gjeld		35 845 856	37 017 001
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 598	133 860
Leverandørgjeld		2 789	8 580
Annen kortsiktig gjeld		55 617	43 947
Sum kortsiktig gjeld		195 004	186 386
Sum gjeld		36 040 860	37 203 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 841 133	42 840 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336120

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
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: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 373 210	2 239 186
Sum inntekter		2 373 210	2 239 186
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		724 052	1 085 978
Sum kostnader		770 833	1 132 759
Driftsresultat		1 602 377	1 106 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 959	15 013
Sum finansinntekter		5 959	15 013
Annen finanskostnad		444 892	539 231
Sum finanskostnader		444 892	539 231
Netto finans		-438 933	-524 218
Ordinært resultat før skattekostnad		1 163 444	582 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 163 444	582 209
Årsresultat		1 163 444	582 209
Totalresultat		1 163 444	582 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 163 444	582 209
Sum overføringer og disponeringer		1 163 444	582 209



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 675 274	5 511 829
Sum opptjent egenkapital	6 675 274	5 511 829
Sum egenkapital	6 800 274	5 636 829
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 434 856	24 606 001
Øvrig langsiktig gjeld	12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld	35 845 856	37 017 001
Sum langsiktig gjeld	35 845 856	37 017 001
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 598	133 860
Leverandørgjeld	2 789	8 580
Annen kortsiktig gjeld	55 617	43 947
Sum kortsiktig gjeld	195 004	186 386
Sum gjeld	36 040 860	37 203 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 841 133	42 840 217



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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 Byhagen Ålesund

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 6603





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Byhagen Ålesund

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 11. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6603>

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 valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund



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

Terje Andersen og Vegard Mannseth 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. 6603 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 41 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 41 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Mannseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Iren Veggund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joachim Selvåg Skjennes

Sak 6

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 komiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem:



- Joachim Selvåg Skinneres
- Terje Andersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Mannseth	Steinvågvegen 37 E
Styremedlem	Arne Strømmen	Steinvågvegen 37 E
Styremedlem	Bente Iren Vegsund	Steinvågvegen 37 E
Varamedlem	Joachim Selvåg Skinnnes	Steinvågvegen 37 E

Valgkomiteen

Terje Andersen	Steinvågvegen 37 A
Joachim Selvåg Skinnnes	Steinvågvegen 37 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Borettslaget Byhagen Ålesund

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Byhagen Ålesund er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992433094, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Steinvågvegen 37 A-J

Gårds- og bruksnummer:
200 665

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 Byhagen Ålesund 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

Styret har purret på eier av Villaen ang fjerning av "poppel trær" nederst mot Ivar Aasen-Gate. Eier vil fjerne disse og vi er også i samtaler rundt løsninger på det store treet mellom eiendommene.

Styret har administrert utleie av 4 stk parkeringsplasser. Borettslaget har utleie med følgende inntekter på alle plassene.

Styret har ellers jobbet med forefallende saker som vedlikehold på heis, garasjeport og fellesområder

Styret revidert service avtale for garasjeporten.

Styret har hentet inn priser gjennom anbud på diverse reparasjoner av inngang og balkong dører

Det er planlagt å leie inn container for avfallshåndtering, i løpet av april.

Styret har fulgt opp servicer og kontroller på heis og brann alarm anlegg.

HMS rutiner og inspeksjoner utføres av styret månedlig.

Styret har avholdt styremøter, hvor alle medlemmer møter, inkludert vara.

- For styret i Byhagen, Vegard Mannset



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 373 210.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 770 833.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold, samt lavere kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 163 444 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 2 819 129 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

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med totalt kr 210 000; kr 150 000 til bygning, kr 15 000 til utvendig anlegg, kr 40 000 til heis og kr 5 000 til brannsikring.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjettet med en økning på 5 %. Kommunale avgifter er budsjettet med en økning på 3 %

Energikostnader

Strøm er budsjettet med en kostnad på kr 35 000 for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 920. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Byhagen Ålesund.

Lån

Borettslaget Byhagen Ålesund har lån i Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,04 %. Løpetiden er 22 år.

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.

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 en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

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 Byhagen Ålesund

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Byhagen Ålesund 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 4. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

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	Regnska			
		Regnskap 2021	p 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 826 830	3 359 182	2 826 830	2 819 130
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 163 444	582 209	1 023 700	1 014 457
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 171 145	-1 114 561	-1 174 000	-1 170 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-7 701	-532 352	-150 300	-155 543
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 819 129	2 826 831	2 676 530	2 663 587
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 014 133	3 013 217		
Kortsiktig gjeld		-195 004	-186 386		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 819 129	2 826 831		



BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 373 209	2 229 691	2 368 000	2 440 000
Andre inntekter	3	1	9 495	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 373 210	2 239 186	2 368 000	2 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-5 781	-5 781
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Revisjonshonorar	6	-7 671	-6 974	-7 500	-8 400
Forretningsførerhonorar		-64 175	-62 920	-64 807	-65 512
Konsulenthonorar	7	-2 419	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-61 785	-426 253	-176 000	-210 000
Forsikringer		-67 831	-65 037	-66 800	-70 600
Kommunale avgifter	9	-189 725	-232 711	-241 712	-214 500
Energi/fyring		-32 108	-24 265	-30 400	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 962	-166 461	-167 400	-175 000
Andre driftskostnader	10	-123 376	-101 357	-103 900	-122 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-770 833	-1 132 759	-910 300	-953 043
DRIFTSRESULTAT		1 602 377	1 106 427	1 457 700	1 486 957
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 959	15 013	0	0
Finanskostnader	12	-444 892	-539 231	-434 000	-472 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-438 933	-524 218	-434 000	-472 500
ÅRSRESULTAT		1 163 444	582 209	1 023 700	1 014 457
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 163 444	582 209		



BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	37 847 000	37 847 000
Tomt	13	1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	480 000	480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 827 000	39 827 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		353	563
Driftskonto OBOS-banken		214 911	218 678
Sparekonto OBOS-banken		233 230	232 726
Innestående i andre banker		2 565 639	2 561 250
SUM OMLØPSMIDLER		3 014 133	3 013 217
SUM EIENDELER		42 841 133	42 840 217

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

Innskutt egenkapital 25 * 5000	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	6 675 274	5 511 829
SUM EGENKAPITAL	6 800 274	5 636 829

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 434 856	24 606 001
Borettsinnskudd	16	12 411 000	12 411 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 845 856	37 017 001

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		51 942	41 801
Leverandørgjeld		2 789	8 580
Påløpte renter		40 770	37 452
Påløpte avdrag		95 828	96 408
Annen kortsiktig gjeld	17	3 675	2 146
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 004	186 386

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 841 133	42 840 217
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	42 411 000	42 411 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.04.2022
Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund

Vegard Mannseth /s/

Arne Strømmen /s/

Bente Iren Vegsund /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.

SKATTETREKSKONTO

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

SKJEVDELING FELLESGJELD

Andelseierne i borettslaget har ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Det betyr at den prosentvise fordelingen av andel fellesgjeld som hver andelseier skal nedbetale gjennom felleskoatnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellegjeldsandel som varierer fra 63% til 68%

Leil.nr	Andel fellesgjeld	Andel innskudd	Total finansiering	Prosentvis andel fellesgjeld
1	578563	285 000	863 563	67 %
2	828262	495 000	1 323 262	
3	828262	495 000	1 323 262	
4	828262	495 000	1 323 262	
5	816076	490 000	1 306 076	
6	816076	490 000	1 306 076	
7	816076	490 000	1 306 076	
8	816076	490 000	1 306 076	



12

Borettslaget Byhagen Ålesund

9	834358	411 000	1 245 358	67 %
10	627289	309 000	936 289	67 %
11	876979	432 000	1 308 979	67 %
12	876979	532 000	1 408 979	
13	876975	432 000	1 308 975	67 %
14	1729617	852 000	2 581 617	67 %
15	1528637	753 000	2 281 637	67 %
16	864799	526 000	1 390 799	
17	889163	438 000	1 327 163	67 %
18	651636	321 000	972 636	67 %
19	1169306	576 000	1 745 306	67 %
20	1169305	576 000	1 745 305	67 %
21	1169305	576 000	1 745 305	67 %
22	1169305	576 000	1 745 305	67 %
23	1169305	576 000	1 745 305	67 %
24	822162	405 000	1 227 162	67 %
25	682083	390 000	1 072 083	
Sum:	2,3E+07	1,2E+07	35845856	65 %

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader	1 613 285
Andel Felleskostnader	561 324
Telenor	167 400
Garasje	31 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 373 209

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 41 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 671.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-2 419

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 335
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 776
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 785

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 182
Kommunale avgifter	-114 543
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 725

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 249
Verktøy og redskaper	-2 998
Lyspærer og sikringer	-1 927
Vaktmestertjenester	-91 506
Renhold ved firmaer	-16 468
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-130
Telefon, annet	-3 450
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 798
Velferdskostnader	-579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 376

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	504
Renter bank	4 389
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 066
SUM FINANSINNTEKTER	5 959

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-444 889
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-444 892

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	37 847 000
SUM BYGNINGER	37 847 000

Tomten ble kjøpt i 2008 for 1 500 000.

Gnr.200/bnr.665

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasje borettslaget**

Kostpris for 2 plasser kjøpt i 2015	300 000
Tilgang 2018, kjøpt 2 plasser	180 000
	480 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	480 000

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,04 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-26 944 000
Nedbetalt tidligere	2 337 999
Nedbetalt i år	1 171 145
	-23 434 856
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 434 856

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 411 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 411 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 675
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 675

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 000
Pantelån	23 434 856
Påløpte avdrag	95 828
TOTALT	35 941 684

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

Bygninger	37 847 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	39 347 000



Annem 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 1120365. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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 11.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.22

Selskapsnummer: 6603 **Selskapsnavn:** Borettslaget Byhagen Ålesund

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>Terje Andersen og Vegard Mannseth 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. 41 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Vegard Mannseth

Styremedlem (1 skal velges)

Bente Iren Vegsund

Varamedlem (1 skal velges)

Joachim Selvåg Skinneres

Sak 6 Valg av valgkomite

Komitemedlem (2 skal velges)

Joachim Selvåg Skinneres

Terje Andersen

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.