



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 959 724
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		727 817	713 344
Sum inntekter		727 817	713 344
Kostnader			
Lønnskostnad		84 371	89 393
Annen driftskostnad		416 581	369 313
Sum kostnader		500 952	458 706
Driftsresultat		226 865	254 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 632	9 331
Sum finansinntekter		43 632	9 331
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		43 632	9 331
Resultat før skattekostnad		270 496	263 969
Årsresultat		270 496	263 969
Totalresultat		270 496	263 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 496	263 969
Sum overføringer og disponeringer		270 496	263 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		351 425	351 425
Sum varige driftsmidler		351 425	351 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		351 425	351 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 266	
Andre fordringer		32 524	2 188
Sum fordringer		33 789	2 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 228	1 787 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 228	1 787 012
Sum omløpsmidler		2 058 017	1 789 200
SUM EIENDELER		2 409 442	2 140 625

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 251 319	1 980 823
Sum opptjent egenkapital		2 251 319	1 980 823
Sum egenkapital		2 253 919	1 983 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		130 400	130 400
Sum annen langsiktig gjeld		130 400	130 400
Sum langsiktig gjeld		130 400	130 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 500	12 220
Skyldige offentlige avgifter		2 083	1 251
Annen kortsiktig gjeld		11 540	13 331
Sum kortsiktig gjeld		25 123	26 802
Sum gjeld		155 523	157 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 409 442	2 140 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370431

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 959 724
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		727 817	713 344
Sum inntekter		727 817	713 344
Kostnader			
Lønnskostnad		84 371	89 393
Annen driftskostnad		416 581	369 313
Sum kostnader		500 952	458 706
Driftsresultat		226 865	254 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 632	9 331
Sum finansinntekter		43 632	9 331
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		43 632	9 331
Resultat før skattekostnad		270 496	263 969
Årsresultat		270 496	263 969
Totalresultat		270 496	263 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 496	263 969
Sum overføringer og disponeringer		270 496	263 969



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		351 425	351 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		351 425	351 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 266	
Andre fordringer		32 524	2 188
Sum fordringer		33 789	2 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 024 228	1 787 012
Sum omløpsmidler		2 058 017	1 789 200
SUM EIENDELER		2 409 442	2 140 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 251 319	1 980 823
Sum opptjent egenkapital	2 251 319	1 980 823
Sum egenkapital	2 253 919	1 983 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	130 400	130 400
Sum annen langsiktig gjeld	130 400	130 400
Sum langsiktig gjeld	130 400	130 400
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 500	12 220
Skyldige offentlige avgifter	2 083	1 251
Annen kortsiktig gjeld	11 540	13 331
Sum kortsiktig gjeld	25 123	26 802
Sum gjeld	155 523	157 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 409 442	2 140 625



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

5. mars 2024

Selskapsnummer: 6554





Velkommen til årsmøte i Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Borettslagets selskapslokaler i underetasjen.

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. Problemer med røyklukt/sigarett i ganger/korridorer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL



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

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6554 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen.



Sak 7

Problemer med røyklukt/sigarett i ganger/korridorer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret skal arbeide videre med saken for å eliminere den påklagede årsak til lukt/sigarettrøyk i ganger/korridorer

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møte
- Kandidat velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Otto Olsen	Åsestien 23
Styremedlem	Gunnar Bertel Kjersem	Breivikvn. 112
Styremedlem	Andreas Pilskog Malmedal	O.A. Devolds Gate 4
Varamedlem	Sindre Nygaren Angelsen	O.A. Devolds Gate 4
Varamedlem	Liv Lund	O.A. Devolds Gate 4
Varamedlem	Alexander Vattøy	O.A. Devolds Gate 4

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 Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954959724, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 485

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 O A Devoldsgt 4 AL har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Året 2023 har vært et relativt normalt driftsår, med unntak at vi endelig gjorde vedtak om installering av fiber TV-/internett. Alt skulle være oppe å gå innen utgangen av november – 23, og dette klarte de å holde. Ingen har hittil meldt om misnøye eller problemer, og vi tillater oss å tro at alle er fornøyd. De fleste andelseierne har fått en mye billigere løsning enn de hadde privat.

Av øvrige arbeider kan nevnes:

Utskifting av diverse armaturer i ganger og bodarealer, utskifting av låsesylinder gatedør, ny tørketrommel, ny høytrykkspyler. I tillegg er der innkjøpt nye brannvarslere til samtlige leiligheter og korridorer / bodarealer. Forøvrig er der utført reparasjoner etter behov.

Vi vil igjen minne om at behandling av avfall og papir blir utført på korrekt måte.

Der er foreløpig ikke vedtatt noen større vedlikeholdsarbeider i 2024.

Leiligheter som blir solgt blir utlyst internt i borettslaget for prøving av forkjøpsrett. Borettslaget er gjeldsfritt og har relativt god økonomi.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. Disponible midler var pr. 31.12.23 kr 2 032 894.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med ca. 10 % økning i de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Borettslaget har inngår avtale om TV/bredbånd, og det er i den forbindelse opprettet innkreving på kr 499 pr. andel til dekning for disse kostnadene.

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 O A Devoldsgt 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget O A Devoldsgt 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2023 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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, 16. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: BT6TH-DM5UD-546AI-CDY17-YGTYQ-WETWX



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-16 12:57:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BT6THDM5UD-S46AI-CDY17-YGTYQ-WETWX

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/validator>

12 av 23

6554 Årsrapport for 2023.pdf



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4 ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 762 398	1 498 429	1 762 398	2 032 894
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	270 496	263 969	229 000	245 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	270 496	263 969	229 000	245 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 032 894	1 762 398	1 991 398	2 277 894

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 058 017	1 789 200
Kortsiktig gjeld	-25 123	-26 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 032 894	1 762 398



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4 ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	712 344	712 344	786 000	977 000
Andre inntekter	3	15 473	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		727 817	713 344	786 000	977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 371	-37 393	-32 500	-38 000
Styrehonorar	5	-54 000	-52 000	-52 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 325	-8 635	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 578	-75 545	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-3 212	-418	0	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-36 007	-36 791	-75 000	-75 000
Forsikringer		-34 042	-31 576	-34 000	-37 500
Kommunale avgifter	9	-203 908	-167 731	-193 000	-219 000
Energi/fyring		-32 471	-24 390	-55 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-162 000
Andre driftskostnader	10	-19 038	-24 226	-26 500	-26 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-500 952	-458 706	-557 000	-747 000
DRIFTSRESULTAT		226 865	254 638	229 000	230 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 632	9 331	0	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		43 632	9 331	0	15 000
ÅRSRESULTAT		270 496	263 969	229 000	245 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		270 496	263 969		



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4 ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	268 498	268 498
Tomt		33 487	33 487
Leiligheter/lokaler	13	49 440	49 440
SUM ANLEGGSMIDLER		351 425	351 425
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 277	2 048
Kundefordringer		1 266	0
Påløpne renter		30 247	0
Andre kortsiktige fordringer		0	140
Driftskonto OBOS-banken		957 589	729 188
Skattetrekkskonto OBOS-banken		920	391
Innestående i andre banker		1 065 719	1 057 432
SUM OMLØPSMIDLER		2 058 017	1 789 200
SUM EIENDELER		2 409 442	2 140 625
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 251 319	1 980 823
SUM EGENKAPITAL		2 253 919	1 983 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	130 400	130 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		130 400	130 400
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 045	10 035
Leverandørgjeld		11 500	12 220
Skyldige offentlige avgifter	15	2 083	1 251
Annen kortsiktig gjeld	16	2 495	3 296
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 123	26 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 409 442	2 140 625



11

Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

Pantstillelse	17	311 986	311 986
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 15.02.2024
Styret i Borettslaget O A Devoldsgt 4

Jan Otto Olsen /s/

Gunnar Bertel Kjersem /s/

Andreas P. Malmedal /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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	639 384
Leie	102 000
Tillegg husleie	74 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	815 388

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tillegg husleie	-74 004
Andel F.kostnader	-29 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	712 344

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	2 000
TV/ bredbånd desember	13 473
SUM ANDRE INNETEKTER	15 473

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 450
Påløpte feriepenger	-2 495
Arbeidsgiveravgift	-10 426
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 371

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 54 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 325.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 623
Andre konsulentonorarer	-589
SUM KONSULENTHONORAR	-3 212

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 098
Drift/vedlikehold elektro	-32 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 007

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 138
Vann- og avløpsavgift	-121 624
Renovasjonsavgift	-30 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 908

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

Verktøy og redskaper	499
Driftsmateriell	-9 505
Andre fremmede tjenester	-713
Kontor- og datarekvisita	-1 241
Trykksaker	-1 281
Andre kontorkostnader	-692
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 749
Velferdskostnader	-2 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 038

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 580
Renter bank	38 534
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	518
SUM FINANSINTEKTER	43 632

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	268 498
SUM BYGNINGER	268 498

Tomten ble kjøpt i 1961 for 33 487.

Gnr.201/bnr.485

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 27.

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

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	49 440
SUM LEILIGHETER	49 440

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 27.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-130 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-130 400

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-920
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 163
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 083

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 495
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 495

NOTE: 17

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	130 400
TOTALT	130 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	268 498
Tomt	33 487
TOTALT	301 985



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120169. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Vedlikehold fasade
1990 Rør

- Maling, flikking m.m.
- Utskifting av utvendig vannrør fra kommunal hovedvannledning til innvendig hovedstoppekran, 25m av 42 med mer Kapilarrør, 1 1/12" sluseventil med teleskopnøkkel og 9" anboringsklave. Utført av: Arthur Rønnestad.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 6554 Selskapsnavn: Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

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.