



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
Forretningsadresse: 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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 239 186	2 143 535
Sum inntekter		2 239 186	2 143 535
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		1 085 978	828 852
Sum kostnader		1 132 759	875 633
Driftsresultat		1 106 427	1 267 902
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 013	24 807
Sum finansinntekter		15 013	24 807
Annen finanskostnad		539 231	675 854
Sum finanskostnader		539 231	675 854
Netto finans		-524 218	-651 047
Ordinært resultat før skattekostnad		582 209	616 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		582 209	616 855
Årsresultat		582 209	616 855
Totalresultat		582 209	616 855
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		582 209	616 855
Sum overføringer og disponeringer		582 209	616 855



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		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		563	133 507
Sum fordringer		563	133 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 012 654	3 558 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 012 654	3 558 418
Sum omløpsmidler		3 013 217	3 691 926
SUM EIENDELER		42 840 217	43 518 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 511 829	4 929 620
Sum opptjent egenkapital		5 511 829	4 929 620
Sum egenkapital		5 636 829	5 054 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 606 001	25 720 562
Øvrig langsiktig gjeld		12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 017 001	38 131 562
Sum langsiktig gjeld		37 017 001	38 131 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 860	147 211
Leverandørgjeld		8 580	146 257
Annen kortsiktig gjeld		43 947	39 276
Sum kortsiktig gjeld		186 386	332 744
Sum gjeld		37 203 387	38 464 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 840 217	43 518 926



Årsmøte 2021

Borettslaget Byhagen Ålesund

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Byhagen Ålesund vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. april kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager
- Siste dato for avstemming er 29. april kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Byhagen Ålesund blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26. april kl. 09:00 og er åpent for avstemming i [antall] dager, siste dato for avstemming er 29. april kl. 09:00

Selskapsnummer: 6603 **Selskapsnavn** Borettslaget Byhagen Ålesund

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Terje Andersen og Vegard Mannseth velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 41.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

- 1 Styremedlem velges for 2 år
- 1 Varamedlem velges for 1 år
- 2 Valgkomite velges for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Arne Strømmen	
Varamedlem	Joachim Selvåg Skinnes	
Valgkomite	Terje Andersen	
Valgkomite	Joachim Selvåg Skinnes	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Byhagen Ålesund. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6603>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund

Vegard Mannseth

Arne Strømmen

Bente Iren Vegsund



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

Terje Andersen og Vegard Mannseth er valgt.



Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6603 Årsrapport og regnskap 2020 rev. a.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Mannseth	2020-2022 (Ikke på valg)
Styremedlem	Arne Strømmen	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Bente Iren Vegsund	2020-2022 (Ikke på valg)
Varamedlem	Joachim Selvåg Skinnes	2020-2021 (På valg)

Valgkomiteen

Terje Andersen	2020-2021 (På valg)
Joachim Selvåg Skinnes	2020-2021 (På valg)

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 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 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

- Pågående etterspørslar til eiger av steinvågeveien 35 på framgang av "oppussingen"
- Åpnet passasjen fra boss hus og ut på fortau.
- Etterspurt informasjon fra kommunen om deres vedlikeholdsplaner for "villa hagen"
- Utbedret mangler etter heiskontrollens inspeksjon på heis anlegget.
- Ferdigstilt maling av fasader i treverk.
- Beiset gulv og benker på felles terrassen.
- Skiftet dører i tredje etasje.
- Fornytt leige avtaler for parkeringsplasser i parkeringshus.
- Avholdt årlig kontroll på brannalarmanlegg.
- Utført og eller planlagt utført diverse reparasjoner på tak og bygning. Taksten ble skadet etter snøfallet i vinter og sluker har vært åpnet i tredje etasje.
- Organisert reparasjonsarbeider og anmeldt forhold etter innbrudd i garasjelegget 15.03.21
- Oppfølging av HMS rutiner med månlige vernerunder på bygget.
- Fysiske styremøter holdt til et minimum grunnet Covid situasjonen.



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 2 239 186.

Dette er kr 22 186 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentenedgang på lån og dermed lavere innkreving på kapitalkostnader på felleskostnadene.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 132 759.

Dette er kr 20 578 enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 582 209 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 2 826 831 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 176 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 5 % og eiendomsskatt er budsjettert med en økning på 3 %.

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 minket med kr 10 584. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 avdrag, en flytende rente på 1,79 %, månedlig forfall og innfrielsesdato 01.12.2038.

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

Forretningsførerhonorarer er forventes å øke med KPI fra 01.07.2021.

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 en økning av felleskostnadene på 5,8 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langlandsvegen 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 Byhagen Ålesund

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Byhagen Ålesund 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 avvike 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 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 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, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Byhagen Ålesund ¹¹av 30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: SV7SG-XDE1B-MK575-HQEYN-SDPS4-QM7ZK



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: 83.243.xxx.xxx

2021-03-23 19:12:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: SV7SG-XDE1B-MK575-HQEYN-SDPS4-QM7ZK

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>

12 av 30



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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 359 182	3 788 599	3 359 182	2 826 830
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		582 209	616 855	370 819	1 023 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 114 561	-1 046 272	-1 026 000	-1 174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-532 352	-429 417	-655 181	-150 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 826 831	3 359 182	2 704 001	2 676 530
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 013 217	3 691 926		
Kortsiktig gjeld		-186 386	-332 744		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 826 831	3 359 182		



Borettslaget Byhagen Ålesund

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 229 691	2 143 281	2 217 000	2 368 000
Andre inntekter	3	9 495	254	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 239 186	2 143 535	2 217 000	2 368 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-5 781	-5 781
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Revisjonshonorar	6	-6 974	-6 340	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-62 920	-61 028	-62 000	-64 807
Konsulenthonorar		0	-2 860	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-426 253	-194 784	-425 000	-176 000
Forsikringer		-65 037	-60 838	-63 000	-66 800
Kommunale avgifter	8	-232 711	-194 669	-202 600	-241 712
Energi/fyring		-24 265	-32 856	-30 400	-30 400
TV-anlegg/bredbånd		-166 461	-161 461	-161 400	-167 400
Andre driftskostnader	9	-101 357	-114 016	-109 500	-103 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 132 759	-875 633	-1 112 181	-910 300
DRIFTSRESULTAT		1 106 427	1 267 902	1 104 819	1 457 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 013	24 807	0	0
Finanskostnader	11	-539 231	-675 854	-734 000	-434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 218	-651 047	-734 000	-434 000
ÅRSRESULTAT		582 209	616 855	370 819	1 023 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		582 209	616 855		



Borettslaget Byhagen Ålesund

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 847 000	37 847 000
Tomt	12	1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 827 000	39 827 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		563	696
Forskuddsbetalte kostnader		0	132 811
Driftskonto OBOS-banken		218 678	497 766
Sparekonto OBOS-banken		232 726	510 394
Innestående i andre banker		2 561 250	2 550 258
SUM OMLØPSMIDLER		3 013 217	3 691 926
SUM EIENDELER		42 840 217	43 518 926



Borettslaget Byhagen Ålesund

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 25 * 5000	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	5 511 829	4 929 620
SUM EGENKAPITAL	5 636 829	5 054 620

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 606 001	25 720 562
Borettsinnskudd	15	12 411 000	12 411 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 017 001	38 131 562

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		41 801	39 276
Leverandørgjeld		8 580	146 257
Påløpte renter		37 452	63 338
Påløpte avdrag		96 408	83 873
Annen kortsiktig gjeld	16	2 146	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 386	332 744

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 840 217	43 518 926
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	42 411 000	42 411 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 23.03.2021
Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund

Vegard Mannseth /s/

Arne Strømmen /s/

Bente Iren Vegsund /s/



Borettslaget Byhagen Ålesund

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.



Borettslaget Byhagen Ålesund

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 felleskostnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellesgjeldsandel som varierer fra 63% til 68%

Leil.nr	Andel fellesgjeld	Andel innskudd	Total finansiering	Prosentvis andel fellesgjeld
1	607473	285 000	892 473	68 %
2	869652	495 000	1 364 652	
3	869652	495 000	1 364 652	
4	869652	495 000	1 364 652	
5	856859	490 000	1 346 859	
6	856859	490 000	1 346 859	
7	856859	490 000	1 346 859	
8	856859	490 000	1 346 859	
9	876052	411 000	1 287 052	68 %
10	658634	309 000	967 634	68 %
11	920803	432 000	1 352 803	68 %
12	920804	532 000	1 452 804	
13	920801	432 000	1 352 801	68 %
14	1816048	852 000	2 668 048	68 %
15	1605024	753 000	2 358 024	68 %
16	908018	526 000	1 434 018	
17	933602	438 000	1 371 602	68 %
18	684206	321 000	1 005 206	68 %
19	1227744	576 000	1 803 744	68 %
20	1227743	576 000	1 803 743	68 %
21	1227743	576 000	1 803 743	68 %
22	1227743	576 000	1 803 743	68 %
23	1227743	576 000	1 803 743	68 %
24	863252	405 000	1 268 252	68 %
25	716176	390 000	1 106 176	
Sum:	24606001	12411000	37017001	66 %



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader	1 667 121
Andel F.kostnader	372 553
Telenor	166 400
Garasje	23 617
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 229 691

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	9 425
Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	9 495

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 41 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-375 487
Drift/vedlikehold VVS	-3 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-426 253

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



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-73 282
Kommunale avgifter	-159 429
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 711

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 224
Driftsmateriell	-795
Vaktmestertjenester	-85 505
Renhold ved firmaer	-5 380
Trykksaker	-634
Andre kontorkostnader	-220
Telefon, annet	-3 450
Porto	-339
Bank- og kortgebyr	-2 810
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 357

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 332
Renter bank	10 992
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 509
SUM FINANSINNTEKTER	15 013

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-539 206
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-539 231

NOTE: 12

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.



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,79 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-26 944 000	
Nedbetalt tidligere	1 223 438	
Nedbetalt i år	1 114 561	
		-24 606 001

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-24 606 001**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-12 411 000
-------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-12 411 000**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-2 146
-------------------	--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 146**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 000
Pantelån	24 606 001
Påløpte avdrag	96 408
TOTALT	37 113 409

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Borettslaget Byhagen Ålesund

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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 Styremedlem Velges for 2 år

Arne Strømmen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Joachim Selvåg Skinnes



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Terje Andersen

Joachim Selvåg Skinnes



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 innkrevning 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.