



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 293 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN II AL  
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: 24.04.2024

### 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, 16.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		342 000	325 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>342 000</b>	<b>325 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	9 128
Annen driftskostnad		313 937	200 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>323 636</b>	<b>209 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 364</b>	<b>115 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 146	440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 146</b>	<b>440</b>
Annen finanskostnad		88 479	56 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 479</b>	<b>56 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 333</b>	<b>-56 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 969	59 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		576 716	576 716
Sum varige driftsmidler		576 716	576 716
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		9 234	6 465
Sum finansielle anleggsmidler		9 234	6 465
Sum anleggsmidler		585 950	583 181
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 952	271 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 952	271 088
Sum omløpsmidler		165 952	271 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>751 902</b>	<b>854 269</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 101 875	1 032 906
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 101 875</b>	<b>-1 032 906</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 101 275</b>	<b>-1 032 306</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 625 052	1 659 461
Øvrig langsiktig gjeld		218 407	215 833
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 843 459</b>	<b>1 875 294</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 843 459</b>	<b>1 875 294</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 718	11 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 718</b>	<b>11 281</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 853 177</b>	<b>1 886 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>751 902</b>	<b>854 269</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398466

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 293 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN II AL  
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: 24.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 956 293 502  
BORETTSLAGET HOLEN II AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		342 000	325 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>342 000</b>	<b>325 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	9 128
Annen driftskostnad		313 937	200 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>323 636</b>	<b>209 994</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 364</b>	<b>115 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 146	440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 146</b>	<b>440</b>
Annen finanskostnad		88 479	56 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 479</b>	<b>56 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 333</b>	<b>-56 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 969	59 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>



Organisasjonsnr: 956 293 502  
BORETTSLAGET HOLEN II AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		576 716	576 716
Sum varige driftsmidler		576 716	576 716

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		9 234	6 465
Sum finansielle anleggsmidler		9 234	6 465

Sum anleggsmidler		585 950	583 181
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 952	271 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 952	271 088

Sum omløpsmidler		165 952	271 088
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>751 902</b>	<b>854 269</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 101 875	1 032 906



Sum opptjent egenkapital	-1 101 875	-1 032 906
Sum egenkapital	-1 101 275	-1 032 306
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 625 052	1 659 461
Øvrig langsiktig gjeld	218 407	215 833
Sum annen langsiktig gjeld	1 843 459	1 875 294
Sum langsiktig gjeld	1 843 459	1 875 294
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 718	11 281
Sum kortsiktig gjeld	9 718	11 281
Sum gjeld	1 853 177	1 886 575
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>751 902</b>	<b>854 269</b>



Organisasjonsnr: 956 293 502  
BORETTSLAGET HOLEN II AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6514

Borettslaget Holen II AL



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Holen II 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 12:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6514>

### 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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Holen II 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Evy Mari Veddegjerde er valgt.

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

Charlotte Armitage og Evy Mari Veddegjerde er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. 6514 Årsrapport for 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8500.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 8500.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Evy Mari Veddegjerde

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lene Karlsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl-Petter Veddegjerde
- Daniel Armitage



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Evy Mari Veddegjerde



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Evy Mari Veddegjerde	Einevegen 5
Styremedlem	Lene Karlsen	Einevegen 1 C
Styremedlem	Kjetil Kristiansen	Einevegen 1
Varamedlem	Daniel Armitage	Einevegen 5 B
Varamedlem	Liv Nilsen	Einevegen 5 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kjetil Kristiansen		Einevegen 1
Varadelegert		
Evy Mari Veddegjerde		Einevegen 5

### 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 Holen II AL

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Borettslaget Holen II AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956293502, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 1

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Holen II AL har ingen 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

Perioden som har vært:

- Antall styremøter 2 -  
Verandadører, godkjenning av ny eier i Einevegen 5C

Fremtidige planer:

- Skifte verandadører vår 2024. Einevegen 1 C, 5A og 5B.
- Male bordkledning - må innhentes tilbud



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til utskifting av terrassebord.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på lån.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler var pr. 31.12.23 kr 156 234.



## 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.

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Borettslaget Holen II AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med en flytende rente p.t. på 6,05 % og månedlig forfall.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Holen II AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Holen II AL 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, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5VEGJ-H2UID-Z3DKF-HINA7-4PC3S-OBEDQ



# 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

2024-03-21 15:46:52 UTC



Penneo DokumentID: SVEGI-HZUID-Z3DKF-HINA7-4PC3S-OBEDQ

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

6514 Årsrapport for 2023.pdf



## BORETTSLAGET HOLEN II AL ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>259 807</b>	<b>267 348</b>	<b>259 807</b>	<b>156 234</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-68 969	59 733	31 508	-62 163
Fradrag for avdrag på langs. lån	-34 409	-67 241	-60 000	-21 000
Innsk. øremerk. bankkto	-195	-32	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-103 573</b>	<b>-7 540</b>	<b>-28 492</b>	<b>-83 163</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>156 234</b>	<b>259 807</b>	<b>231 315</b>	<b>73 071</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	165 952	271 088
Kortsiktig gjeld	-9 718	-11 281
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>156 234</b>	<b>259 807</b>



**BORETTSLAGET HOLEN II AL**  
**ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	342 000	325 728	342 000	342 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>342 000</b>	<b>325 728</b>	<b>342 000</b>	<b>342 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 199	-1 128	-1 128	-1 199
Styreonorar	4	-8 500	-8 000	-8 000	-8 500
Revisjonshonorar	5	-6 765	-6 264	-6 700	-7 100
Forretningsførerhonorar		-31 653	-30 430	-31 200	-33 400
Konsulenthonorar	6	-1 706	0	0	0
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	7	-108 750	-14 400	-20 000	-75 000
Forsikringer		-41 042	-37 347	-41 000	-45 000
Festeavgift		-5 764	-5 764	-5 764	-5 764
Kommunale avgifter	8	-114 815	-103 321	-111 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-2 243	-2 141	-7 500	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-323 636</b>	<b>-209 994</b>	<b>-233 492</b>	<b>-311 163</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>18 364</b>	<b>115 734</b>	<b>108 508</b>	<b>30 837</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 146	440	0	0
Finanskostnader	11	-88 479	-56 441	-77 000	-93 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-87 333</b>	<b>-56 001</b>	<b>-77 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-68 969</b>	<b>59 733</b>	<b>31 508</b>	<b>-62 163</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-68 969	0		
Reduksjon udekket tap		0	59 733		



**BORETTSLAGET HOLEN II AL**  
**ORG.NR. 956 293 502, KUNDENR. 6514**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	576 716	576 716
Miljøbankkonto, øremerket		9 234	6 465
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>585 950</b>	<b>583 181</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		165 392	270 528
Skattetrekkskonto OBOS-banken		560	560
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>165 952</b>	<b>271 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>751 902</b>	<b>854 269</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Udekket tap	13	-1 101 875	-1 032 906
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 101 275</b>	<b>-1 032 306</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 625 052	1 659 461
Borettsinnskudd	15	209 400	209 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	9 007	6 433
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 843 459</b>	<b>1 875 294</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte renter		8 151	6 418
Påløpte avdrag		1 567	4 863
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 718</b>	<b>11 281</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **751 902** **854 269**

Pantstillelse	17	2 609 400	2 609 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2024  
Styret i Borettslaget Holen II AL

Evy Mari Veddegjerde /s/

Kjetil Kristiansen /s/

Lene Karlsen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	342 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>342 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 199
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 199</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 8 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 765.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 706</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-108 750</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 540
Kommunale avgifter	-90 275
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 815</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-68
Trykksaker	-50
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 053
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 243</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	951
Renter av sparekonto i OBOS-banken	195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 146</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-88 479
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 479</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	576 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>576 716</b>

Tomten er festet fra 1966 med en varighet på 99 år.

Gnr.32/bnr.1/40

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Sparebanken Møre**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2019	-1 935 000
Nedbetalt tidligere	275 539
Nedbetalt i år	34 409
	<b>-1 625 052</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 625 052</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-209 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-209 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-9 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 007</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	209 400
Pantelån	1 625 052
Påløpte avdrag	1 567
<b>TOTALT</b>	<b>1 836 019</b>

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

Bygninger	576 716
<b>TOTALT</b>	<b>576 716</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119897. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2005	Fasadekledning	- Skifte av fasadekledning og beslag. Entreprenør: Borgund Bygg AS.
2003	Balkonger	- Bygget nye balkonger i 2. etasje - alle leiligheter. Entreprenør: Lars A. Sunde.
2001	Vannledning	- Utskifting av vannledning inn til Einevegen 1 + leiligheter. Entreprenør: Johan Dolmen.
1998	Utskifting vinduer	- Utskifting av alle vinduer i fasadeveggen unntatt stuevindu. Entreprenør: Valde Bygg AS.
1990	Tak	- Omtrekking av tak. - TopTec takfolie 1,2mm. pluss fiberduk. Entreprenør: Fjeldhammer Icopal.
1988	Ytterdører	- Utskifting av ytterdører. Entreprenør: Brabo Byggvarehus.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 6514 Selskapsnavn: Borettslaget Hølen II AL

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Evy Mari Veddegjerde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Charlotte Armitage og Evy Mari Veddegjerde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 8500.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Evy Mari Veddegjerde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lene Karlsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Carl-Petter Veddegjerde  
 Daniel Armitage

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Kjetil Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Evy Mari Veddegjerde



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.