



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 509 464
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
Forretningsadresse:	Ystenesgata 6B 6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 939	861 771
Sum inntekter		855 939	861 771
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		456 825	412 710
Sum kostnader		502 465	456 750
Driftsresultat		353 474	405 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		907	1 553
Sum finansinntekter		907	1 553
Annen finanskostnad		4 439	15 123
Sum finanskostnader		4 439	15 123
Netto finans		-3 532	-13 570
Ordinært resultat før skattekostnad		349 943	391 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		349 943	391 451
Årsresultat		349 943	391 451
Totalresultat		349 943	391 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		349 943	391 451
Sum overføringer og disponeringer		349 943	391 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 063 000	11 063 000
Sum varige driftsmidler		11 063 000	11 063 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 063 000	11 063 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		255	600
Sum fordringer		255	600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 649	408 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 649	408 565
Sum omløpsmidler		401 904	409 165
SUM EIENDELER		11 464 904	11 472 165

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 773 061	6 423 118
Sum opptjent egenkapital		6 773 061	6 423 118
Sum egenkapital		6 774 461	6 424 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		335 666	683 227
Øvrig langsiktig gjeld		4 278 000	4 278 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 613 666	4 961 227
Sum langsiktig gjeld		4 613 666	4 961 227
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 503	76 755
Leverandørgjeld		5 011	4 193
Annen kortsiktig gjeld		4 264	5 471
Sum kortsiktig gjeld		76 777	86 419
Sum gjeld		4 690 443	5 047 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 464 904	11 472 165



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292796

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 509 464
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 979 509 464
BORETTSLAGET
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 939	861 771
Sum inntekter		855 939	861 771
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		456 825	412 710
Sum kostnader		502 465	456 750
Driftsresultat		353 474	405 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		907	1 553
Sum finansinntekter		907	1 553
Annen finanskostnad		4 439	15 123
Sum finanskostnader		4 439	15 123
Netto finans		-3 532	-13 570
Ordinært resultat før skattekostnad		349 943	391 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		349 943	391 451
Årsresultat		349 943	391 451
Totalresultat		349 943	391 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		349 943	391 451
Sum overføringer og disponeringer		349 943	391 451



Annen egenkapital	6 773 061	6 423 118
Sum opptjent egenkapital	6 773 061	6 423 118
Sum egenkapital	6 774 461	6 424 518
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	335 666	683 227
Øvrig langsiktig gjeld	4 278 000	4 278 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 613 666	4 961 227
Sum langsiktig gjeld	4 613 666	4 961 227
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 503	76 755
Leverandørgjeld	5 011	4 193
Annen kortsiktig gjeld	4 264	5 471
Sum kortsiktig gjeld	76 777	86 419
Sum gjeld	4 690 443	5 047 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 464 904	11 472 165



Organisasjonsnr: 979 509 464
BORETTSLAGET
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

10. mai 2022

Selskapsnummer: 6565





Velkommen til årsmøte i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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:

10. mai 2022 kl. 17:00, OBOS, Ystenesgata 6 B.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Installasjon av fiberløsning på internett og TV
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 349 943 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 4

Installasjon av fiberløsning på internett og TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er lagt infrastruktur på fibernett i borettslaget, og det er mulig å koble seg på. Dette vil si at avtalen med Telenor blir avsluttet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og opprette avtale på fiberløsning som erstatter dagens avtale med Telenor.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen Kandidat

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidat
- Ingen kandidat

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen Kandidat
- ingen kandidater



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Are Eide	2020-2022
Styremedlem	Øystein P. Knoph Runde	2020-2022
Styremedlem	Rigmor Vestre	2020-2022
Varamedlem	Erikka Bø Håheim	2021-2022
Varamedlem	Rannveig Wold	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979509464, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Keiser Wilhelms Gt 36-40

Gårds- og bruksnummer:
201 307 309 311

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.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 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

Styreleder oppgir at det har vært jobbet med en løsning hvor avtalen med Telenor blir avsluttet og borettslaget inngår en avtale på fiberløsning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 792 534.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader grunnet rentenedgang.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 502 465.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 349 943 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 63 405 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 286 538.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 325 127 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4368. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40.

Lån

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har lån i Husbanken. Rente er 0,89 % flytende, med kvartalsvis forfall og innfrielsesdato 01.04.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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:

- 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 risikoen, 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 11. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-11 11:51:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MXXNC7-KDNE8-0JMAW-JU7E-15IPE-3FEZ2

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).

Vedlegg 1

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>

Årsrapport 2021.pdf



BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	322 745	337 302	322 745	325 127
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	349 943	391 451	303 740	255 040
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-284 156	-313 012	-302 000	-268 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-63 405	-92 996	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 382	-14 557	1 740	-12 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	325 127	322 746	324 485	312 167

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	401 904	409 165
Kortsiktig gjeld	-76 777	-86 419
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	325 127	322 746



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		288 595	328 135	307 248	270 264
Innkrevde felleskostnader	2	503 904	440 640	503 752	503 736
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		792 534	768 775	811 000	774 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 575	-5 978	-6 200	-7 300
Forretningsførerhonorar		-40 690	-39 893	-41 000	-41 600
Konsulenthonorar	7	-27 670	-2 721	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-11 665	-3 546	-30 000	-30 000
Forsikringer		-68 722	-66 219	-68 500	-71 700
Kommunale avgifter	9	-170 769	-162 850	-170 000	-179 100
Energi/fyring	10	-22 266	-24 622	-25 500	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 209	-53 609	-55 300	-61 000
Andre driftskostnader	11	-49 260	-53 273	-57 500	-54 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-502 465	-456 750	-504 640	-519 340
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		290 069	312 025	306 360	254 660
Innbetalt andel fellesgjeld		63 405	92 996	0	0
DRIFTSRESULTAT		353 474	405 021	306 360	254 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	907	1 553	2 500	2 500
Finanskostnader	13	-4 439	-15 123	-5 120	-2 120
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 532	-13 570	-2 620	380
ÅRSRESULTAT		349 943	391 451	303 740	255 040
Overføringer:					
Til annen egenkapital		349 943	391 451		



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 860 000	7 860 000
Tomt	14	3 203 000	3 203 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 063 000	11 063 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		165	135
Andre kortsiktige fordringer	15	90	465
Driftskonto OBOS-banken		299 483	306 610
Driftskonto OBOS-banken II		4 448	4 448
Sparekonto OBOS-banken		97 718	97 507
SUM OMLØPSMIDLER		401 904	409 165
SUM EIENDELER		11 464 904	11 472 165



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	16	6 773 061	6 423 118
SUM EGENKAPITAL		6 774 461	6 424 518

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	335 666	683 227
Borettsinnskudd	18	4 278 000	4 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 613 666	4 961 227

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 930
Leverandørgjeld		5 011	4 193
Påløpte renter		738	1 604
Påløpte avdrag		66 765	75 151
Annen kortsiktig gjeld	19	4 264	541
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 777	86 419

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 464 904	11 472 165
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	11 063 000	11 063 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.03.2022
Styret i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Bjørn Are Eide /s/

Øystein P. Knoph Runde /s/

Rigmor Vestre /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	434 916
Lokale	68 988
Kapitalkostnader på IN-lån	288 435
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	160
Overført til kapitalkostnader	-288 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	503 904

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 575.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-25 097
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 573
SUM KONSULENTHONORAR	-27 670

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 673
Egenandel forsikring	-8 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 665

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



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 922
Vann- og avløpsavgift	-72 284
Renovasjonsavgift	-59 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 769

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 553
Fjernvarme	-16 713
SUM ENERGI / FYRING	-22 266

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-25 201
Renhold ved firmaer	-19 951
Andre fremmede tjenester	-100
Kopieringsmateriell	-1 265
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-466
Bank- og kortgebyr	-2 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 260

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	696
SUM FINANSINNTEKTER	907

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 439
SUM FINANSKOSTNADER	-4 439

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 2001	7 860 000
SUM BYGNINGER	7 860 000

Tomten ble kjøpt i 1998 for kr 3 203 000.

Gnr.201/bnr.307 M. flere

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



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	90
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	90

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 715 012
Egenkapital fra IN tidligere år	936 970
Egenkapital fra IN 2021	63 405
Reduksjon EK fra IN	-942 326
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 773 061

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1998	-6 785 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 164 803
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	284 156
Nedbetalt tidligere, IN	936 970
Nedbetalt i år, IN	63 405
	-335 666
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-335 666

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-4 278 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 278 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-210
Påløpte kostnader, strøm og fjernvarme	-4 054
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 264



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 278 000
	335 666
Påløpte avdrag	66 765
Beregnete IN-forpliktelser	58 049
TOTALT	4 738 480

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

Bygninger	7 860 000
Tomt	3 203 000
TOTALT	11 063 000



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120202. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Brl Keiser Wilhelmstgt 36/38/40

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22

Selskapsnummer: 6565 **Selskapsnavn:** Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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: _____

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.