



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 615 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BREDALSGÅRDEN
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 12.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 634 970 | 5 326 884 |
| Sum inntekter | | 5 634 970 | 5 326 884 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 711 284 | 931 160 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 3 262 | 3 260 |
| Annen driftskostnad | | 15 965 672 | 3 480 389 |
| Sum kostnader | | 16 680 217 | 4 414 809 |
| Driftsresultat | | -11 045 247 | 912 075 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 152 | 1 220 |
| Sum finansinntekter | | 1 152 | 1 220 |
| Annen finanskostnad | | 320 879 | 223 368 |
| Sum finanskostnader | | 320 879 | 223 368 |
| Netto finans | | -319 727 | -222 148 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 364 974 | 689 927 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 364 974 | 689 927 |
| Årsresultat | | -11 364 974 | 689 927 |
| Totalresultat | | -11 364 974 | 689 927 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -11 364 974 | 689 927 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 364 974 | 689 927 |



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 | | 6 176 524 | 6 176 524 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3 | 3 | 3 264 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 176 527 | 6 179 788 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 176 527 | 6 179 788 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 71 | 148 |
| Andre fordringer | | 390 719 | 172 857 |
| Sum fordringer | | 390 790 | 173 005 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 121 000 | 1 744 239 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 121 000 | 1 744 239 |
| Sum omløpsmidler | | 3 511 791 | 1 917 244 |
| SUM EIENDELER | | 9 688 317 | 8 097 033 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 110 700 | 110 700 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 110 700 | 110 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 434 309 | 2 069 335 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 434 309 | -2 069 335 |
| Sum egenkapital | | -13 323 609 | -1 958 635 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 20 676 348 | 8 809 043 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 599 300 | 599 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 275 648 | 9 408 343 |
| Sum langsiktig gjeld | | 21 275 648 | 9 408 343 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 34 371 | 1 011 |
| Leverandørgjeld | | 1 416 742 | 243 874 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 42 714 | 53 921 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 242 452 | 348 518 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 736 279 | 647 325 |
| Sum gjeld | | 23 011 927 | 10 055 668 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 688 317 | 8 097 033 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251715

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 615 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BREDALSGÅRDEN
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 634 970 | 5 326 884 |
| Sum inntekter | | 5 634 970 | 5 326 884 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 711 284 | 931 160 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 3 262 | 3 260 |
| Annen driftskostnad | | 15 965 672 | 3 480 389 |
| Sum kostnader | | 16 680 217 | 4 414 809 |
| Driftsresultat | | -11 045 247 | 912 075 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 152 | 1 220 |
| Sum finansinntekter | | 1 152 | 1 220 |
| Annen finanskostnad | | 320 879 | 223 368 |
| Sum finanskostnader | | 320 879 | 223 368 |
| Netto finans | | -319 727 | -222 148 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 364 974 | 689 927 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 364 974 | 689 927 |
| Årsresultat | | -11 364 974 | 689 927 |
| Totalresultat | | -11 364 974 | 689 927 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -11 364 974 | 689 927 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 364 974 | 689 927 |



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 176 524 | 6 176 524 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3 | | 3 264 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 176 527 | 6 179 788 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 176 527 | 6 179 788 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 71 | 148 |
| Andre fordringer | | 390 719 | 172 857 |
| Sum fordringer | | 390 790 | 173 005 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 121 000 | 1 744 239 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 121 000 | 1 744 239 |
| Sum omløpsmidler | | 3 511 791 | 1 917 244 |
| SUM EIENDELER | | 9 688 317 | 8 097 033 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 110 700 | 110 700 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | 110 700 | 110 700 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 13 434 309 | 2 069 335 |
| Sum opptjent egenkapital | -13 434 309 | -2 069 335 |
| Sum egenkapital | -13 323 609 | -1 958 635 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 20 676 348 | 8 809 043 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 599 300 | 599 300 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 21 275 648 | 9 408 343 |
| Sum langsiktig gjeld | 21 275 648 | 9 408 343 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 34 371 | 1 011 |
| Leverandørgjeld | 1 416 742 | 243 874 |
| Skyldige offentlige avgifter | 42 714 | 53 921 |
| Annen kortsiktig gjeld | 242 452 | 348 518 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 736 279 | 647 325 |
| Sum gjeld | 23 011 927 | 10 055 668 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 9 688 317 | 8 097 033 |



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

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

AS Bredalsgården

6. april 2022

Selskapsnummer: 6208



Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården

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 generalforsamlingen:

6. april 2022 kl. 18:30, Bredalsmarkens møtelokale 1. etg., Bredalsmarken 14-16.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag, endre fra aksjeselskap til borettslag
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Bredalsgården



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 at årets resultat som er negativt føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er negativt og føres mot egenkapital..

Vedlegg

- 1. AS Bredalsgården, årsrapport m årsregnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt totalt til kr 115 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 115 000.

Sak 4

Innkome forslag, endre fra aksjeselskap til borettslag

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Aksjeselskapet driftes som et boligaksjeselskap som reguleres både av burettslagslova og aksjeloven. Dette er en eldre organisasjonsform som i senere tid er avviklet. I senere tid er det ikke mulig å opprette nye boligaksjeselskap, men de som eksisterte før endringen kan fortsatt holde på.

Som «forbruker» fremstår denne organisasjonsformen som utdatert og til dels utfordrende å forholde seg til. Blant annet er det flere hensyn å ta når det kommer til kjøp og salg av slike eiendommer, til dels når det kommer til tinglysing og banklån. Det synes å være enighet i bransjen om dette. Forbrukerrådet, OBOS og NBBL har gått sammen med å sende brev til departementet for å få en enda enklere prosess for omdanning av denne organisasjonsformen (se blant annet https://www.nbbl.no/media/3vfbbyov/boligaksjeselskap-lovendring_160990_163554.pdf).

Jeg vil derfor ta til orde for at A/S Bredalsgården skal sette i verk en omdanningsprosess hvor aksjeselskapet blir et formelt borettslag. Det vil gjøre det enklere for forbruker å forholde seg til og forvalte eierskapet av eiendommen. En slik prosess er regulert i burettslagslova § 13-5. En slik omdanning vil gjøre det enklere å forholde seg til eierskapet både for eksisterende og fremtidige eiere, uten at det skjer store endringer i hvilke rettsgrunnlag som borettslaget vil favne under. Omdanningen vil gjøre at Bredalsgården i sin fulle helhet vil være regulert av burettslagsloven istedenfor en lovstafett slik som nå. Det gjør det enklere å være boligeier, -kjøper og -selger i Bredalsgården.

Det er viktig å presisere hva mitt forslag til vedtak går ut på. Et flertall for dette vedtaksforslaget vil ikke være et formelt omdanningsvedtak. Forslaget under vil kun instruere styret til å vurdere muligheten og klargjøre alle endringer og vedtak som kreves for å gjennomføre noe slikt. Deretter vil styret på eget initiativ måtte fremlegge saken for generalforsamlingen. Først når styret har fremlagt saken vil det kunne vedtas jf. burettslagslova § 13-5 punkt 3.



Styrets innstilling

Styret mener forskjellen mellom borettslag og aksjelag ikke er så store at en slik prosess forslagsstiller ønsker ikke er riktig å prioritere framfor arbeid med vedlikeholdsoppgaver, som vil ta mye av styrets tid.

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at en omdanning fra aksjeandelslag til borettslag ifølge loven «må vedtakast på generalforsamling og **krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet** (Burettslagslova paragraf 13-5, punkt 3).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingens flertall ytrer et ønske om å omdanne A/S Bredalsgården til et formelt borettslag jf. lovens legaldefinisjon i burettslagslova § 1-1 punkt 1 andre punktum. Styret bes muliggjøre en slik prosess og komme tilbake til generalforsamlingen snarest mulig, men innen ordinær generalforsamling i 2023, med de forutsetninger og vedtak som kreves av burettslagslova § 13-5 andre punkt.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens forslag til kandidater:

Styreleiar: Brit Pedersen

Styremedlem: Jonina Kristin Tryggvadottir

Styremedlem: Ronny Jordalen

Varamedlem: Aslak Moe

Varamedlem: Andreas Nordvik

Varamedlem: Emily Mclean

Varamedlem: Eskil Brattli

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Pedersen



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonina Kristin Tryggvadottir
- Ronny Jordalen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Nordvik
- Aslak Moe
- Emily Mclean
- Eskil Brattli

Sak 6

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det velges årlig 3 medlemmer til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Som valgkomité foreslås: Rakel Helgheim, Rebecca Pedersen og Hallvard Moe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Leder | Njord Vegard Svendsen | Torborg Nedreaas Gate 20 |
| Nestleder | Camilla Høgøy Hellesteth | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Styremedlem | Johannes T. Hystad | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Styremedlem | Brit Pedersen | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Varamedlem | Gina Knutson Barstad | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Varamedlem | Eskil Botn Brattli | Torborg Nedreaas Gate 18 |
| Varamedlem | Emil Lennart P. Gadolin | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Varamedlem | Kristin Rakstang | Torborg Nedreaasgate 18 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------|---------------------------|
| Rakel Helgheim | Torborg Nedreaas' Gate 20 |
| Ronny Jordalen | Torborg Nedreaas' Gate 18 |
| Hallvard Moe | Torborg Nedreaas' Gate 20 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Bredalsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931615122, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Torborg Nedreaas Gate 18
Torborg Nedreaas Gate 20

Gårds- og bruksnummer:
164 231

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bredalsgården har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden siden forrige generalforsamling avholdt 8 styremøter. I løpet av perioden er totalrehabiliteringen av varme/radiator-systemet blitt fullført, og oppfølgingen av dette prosjektet har lagt beslag på mye av styrets tid. Pandemien har til dels gjort arbeidet komplisert, og vaktmesters langvarige sykmeldinger har ført til mer koordinasjons- og administrasjon i prosjektet enn planlagt. Samarbeidet mellom styret, prosjektledelse, entreprenør har imidlertid fungert svært bra, og resultatet er etter styrets



vurdering svært bra. Prosjektet er gjennomført på budsjett. Men tilleggskostnader i forbindelse med prosjektet er likevel tilkommet. Dette dreier seg blant annet om nødvendige saneringstiltak i forbindelse med funn av asbest i en del av bygget, samt nødvendig opprydding/oppgradering av rør systemrom og nødvendig investering av rensesystem for radiatorsystemet.

Et betydelig arbeid er lagt ned i å utrede, planlegge og forhandle frem ny avtale for TV/internett får Bredalsgården (ny avtale trer i kraft 1. juni 2022).

Planlegging av nye vedlikeholdsoppgaver er godt i gang. Blant disse er rehabilitering/utskifting av eksisterende ventilasjonsanlegg.

Styrearbeidet har ellers vært preget av løpende håndtering av mer eller mindre akutte saker av ulik art som havner på styrets bort, det være seg oppståtte skader, forsikringsspørsmål, spørsmål, tvister etc.

Styret har bidratt i organisering av to dugnader, i tillegg til loppemarked/bakgårdssalg (der blant forlatte sykler ble solgt).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 634 970.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke utleid alle boder.

Andre inntekter består i hovedsak fra loppemarked.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 16 680 217.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes flere poster, se resultatregnskapet nedenfor.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 11 364 974 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 807 445.

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 8 215 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av radiator/varmesystem.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 1 492 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 16 683. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bredalsgården.

Lån

AS Bredalsgården har 3 lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt med 3,4 prosent.

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

Budsjettet er basert på 3% økning av kategori felleskostnadene fra 1.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **AS Bredalsgården** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 364 974. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 boligaksjeselskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 14. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

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. | 1 269 919 | 961 758 | 1 269 919 | 1 775 512 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -11 364 974 | 689 927 | -11 498 000 | -6 653 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 3 262 | 3 260 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 12 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 -600 763 | -385 026 | -679 424 | -1 014 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 537 524 | 308 161 | -12 177 424 | -7 667 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 807 445 | 1 269 919 | -10 907 504 | -5 891 488 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 3 511 791 | 1 917 244 |
| Kortsiktig gjeld | -1 704 346 | -647 325 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 807 445 | 1 269 919 |



AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 611 380 | 5 291 948 | 5 630 000 | 5 777 000 |
| Vaskeri | 3 | 20 969 | 24 950 | 0 | 15 000 |
| Andre inntekter | 4 | 2 622 | 9 986 | 10 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 634 970 | 5 326 884 | 5 640 000 | 5 792 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 5 | -596 284 | -816 162 | -1 001 000 | -936 000 |
| Styrehonorar | 6 | -115 000 | -114 998 | -115 000 | -115 000 |
| Avskrivninger | 7 | -3 262 | -3 260 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 8 | -11 066 | -10 836 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -149 850 | -146 485 | -150 000 | -155 000 |
| Konsulenthonorar | 9 | -77 755 | -362 436 | -110 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 10 | -13 095 402 | -766 548 | -12 950 000 | -8 215 000 |
| Forsikringer | | -257 615 | -246 425 | -259 000 | -268 000 |
| Kommunale avgifter | 11 | -1 392 917 | -1 373 843 | -1 429 000 | -1 492 000 |
| Energi/fyring | 12 | -435 878 | -46 191 | -98 000 | -98 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -395 539 | -388 921 | -402 000 | -405 000 |
| Andre driftskostnader | 13 | -149 650 | -138 704 | -126 000 | -98 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -16 680 217 | -4 414 809 | -16 652 000 | -11 834 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -11 045 247 | 912 075 | -11 012 000 | -6 042 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 1 152 | 1 220 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 15 | -320 879 | -223 368 | -486 000 | -611 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -319 727 | -222 148 | -486 000 | -611 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -11 364 974 | 689 927 | -11 498 000 | -6 653 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -11 364 974 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 689 927 | | |



AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 16 | 6 026 323 | 6 026 323 |
| Tomt | | 150 200 | 150 200 |
| Andre varige driftsmidler | 7 | 3 | 3 265 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 176 527 | 6 179 788 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 987 | 12 685 |
| Kundefordringer | | 71 | 148 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 102 374 | 100 194 |
| Energiavregning | 17 | 111 655 | 0 |
| Underregnskap | 18 | 167 704 | 59 978 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 677 663 | 1 544 728 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 31 463 | 31 089 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 411 871 | 168 423 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 511 791 | 1 917 244 |
| SUM EIENDELER | | 9 688 317 | 8 097 033 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 19 | 110 700 | 110 700 |
| Udekket tap | 20 | -13 434 309 | -2 069 335 |
| SUM EGENKAPITAL | | -13 323 609 | -1 958 635 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 20 708 280 | 8 809 043 |
| Annen langsiktig gjeld | 22 | 599 300 | 599 300 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 21 307 580 | 9 408 343 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 43 069 | 31 429 |
| Leverandørgjeld | | 1 416 742 | 243 874 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 42 714 | 53 921 |



| | | | |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| Påløpte renter | | 2 439 | 1 011 |
| Energiavregning | | 0 | 96 032 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 199 382 | 221 057 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 704 346 | 647 325 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 688 317 | 8 097 033 |
| Pantstillelse | 25 | 23 949 300 | 11 449 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 09.03.2022
Styret i AS Bredalsgården

Njord Vegard Svendsen /s/

Johannes T. Hystad /s/

Camilla Høgøy Helleseeth /s/

Brit Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 165 328 |
| Kabel-tv | 406 560 |
| Bod | 40 992 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 612 880 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Bod | -1 500 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 611 380 |

NOTE: 3**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Inntekter | 20 969 |
| SUM INNTEKTER VASKERI | 20 969 |

SUM VASKERI**20 969****NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Automatpenger | 200 |
| Loppemarked | 2 422 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 2 622 |

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -649 606 |
| Påløpte feriepenger | -90 115 |
| Fri bil, tlf etc. | -4 392 |
| Naturalytelser speilkonto | 4 392 |
| Arbeidsgiveravgift | -88 009 |
| Pensjonskostnader innskudd | -10 069 |
| AFP-pensjon | -1 291 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -960 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 986 |
| Refusjon sykepenger | 246 752 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -596 284 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 000.

NOTE: 7**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 2017 | 16 303 | |
| Avskrevet tidligere | -13 040 | |
| Avskrevet i år | -3 262 | |

1

Tilhenger

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 2012 | 16 400 | |
| Avskrevet tidligere | -16 399 | |

1

Vaskemaskin

| | | |
|---------------------|---------|--|
| Tilgang 2011 | 64 375 | |
| Avskrevet tidligere | -64 374 | |

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 262****NOTE: 8****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 066.

NOTE: 9**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------|
| OBOS Prosjekt AS | -46 250 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 993 |
| Skadealliansen Bergen AS | -15 512 |

SUM KONSULENTHONORAR **-77 755****NOTE: 10****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------|
| Intern prosjektleidelse, OBOS Prosjekt AS | -541 598 |
| Kompensasjon husleiedekning | -111 452 |
| Arna & Åsane Rørleggerservice | -12 154 140 |

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-12 807 190**

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -34 458 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 297 |
| Drift/vedlikehold elektro | -50 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -815 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -96 132 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -100 511 |



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-13 095 402**

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

NOTE: 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------|----------|
| Eiendomsskatt | -501 946 |
| Vann- og avløpsavgift | -527 313 |
| Feieavgift | -13 073 |
| Renovasjonsavgift | -350 585 |

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 392 917**

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

| | |
|------------------|----------|
| Elektrisk energi | -235 763 |
| Fjernvarme | -200 115 |

SUM ENERGI / FYRING **-435 878**

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------|---------|
| Container | -7 772 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 630 |
| Verktøy og redskaper | -2 561 |
| Driftsmateriell | -3 802 |
| Lyspærer og sikringer | -1 438 |
| Vaktmestertjenester | -63 809 |
| Renhold ved firmaer | -24 599 |
| Snørydding | -2 486 |
| Andre fremmede tjenester | -9 958 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 778 |
| Kopieringsmaterieill | -598 |
| Trykksaker | -1 386 |
| Andre kontorkostnader | -856 |
| Telefon/bredbånd | -6 613 |
| Porto | -2 960 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -2 000 |
| Bank- og kortgebyr | -5 174 |
| Velferdskostnader | -2 230 |

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-149 650**

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|-----|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 |
| Renter bank | 590 |



| | |
|---|--------------|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 559 |
| SUM FINANSINNEKTER | 1 152 |

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 444 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -167 394 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -147 041 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -320 879 |

NOTE: 16**BYGNINGER**

| | |
|------------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokført. Verdi 1950 | 12 944 334 |
| Avskrevet tidligere år | -6 918 011 |
| SUM BYGNINGER | 6 026 323 |

Tomten ble kjøpt i 1950
Gnr.164/bnr.231

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

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni 2020 - mai 2021 | -818 640 |
| SUM INNEKTER | -818 640 |

KOSTNADER

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Forbruk mai 2020 til april 2021 | 930 295 |
| SUM KOSTNADER | 930 295 |
| SUM ENERGIAVREGNING | 111 655 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Avregning av varme er avsluttet pr 01.05.21, men er ikke avregnet.
Energiforbruk fra mai til november dekkes ved innkreving av felleskostnader.

**NOTE: 18****UNDERREGNSKAP VENTILASJON****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni 2020 - desember 2021 -297 825

SUM INNETEKTER -297 825

KOSTNADER

Drift/vedl.hold juni 2020 - desember 2021 206 410

Forbruk juni 2020 - desember 2021 259 119

SUM KOSTNADER 465 529

SUM UNDERREGNSKAP VENTILASJON 167 704

NOTE: 19**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20**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 enkelteleiligheter 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: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 667 635

Nedbetalt i år 55 070

-277 295

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016 -9 841 480

Nedbetalt tidligere 1 364 802

Nedbetalt i år 358 306

-8 118 372

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2021 | -12 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 187 387 |
| | <u>-12 312 613</u> |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -20 708 280 |

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Obligasjonsinnskudd | -599 300 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -599 300 |

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -31 463 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -11 251 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -42 714 |

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -90 115 |
| Påløpte kostnader | -109 267 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -199 382 |

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|------------------|-------------------|
| Pantelån | 20 708 280 |
| Obligasjonsgjeld | 599 300 |
| TOTALT | 21 307 580 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 026 323 |
| Tomt | 150 200 |
| TOTALT | 6 176 524 |



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Se vibbo.no/bredalsgarden for mer informasjon

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

Selskapsnummer: 6208 **Selskapsnavn:** AS Bredalsgården

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. 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.