



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	955 098 498
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BL ØVREGATA 3 AL
Forretningsadresse:	OBOS Eiendomsforvaltning AS 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:	Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		424 944	424 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>424 944</b>	<b>424 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	5 705
Annen driftskostnad		227 112	228 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>240 804</b>	<b>234 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>184 140</b>	<b>190 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 734	741
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 734</b>	<b>741</b>
Annen finanskostnad		133 095	76 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 095</b>	<b>76 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-129 361</b>	<b>-75 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 779	114 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</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		225 628	225 628
Sum varige driftsmidler		225 628	225 628
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 772	7 542
Sum finansielle anleggsmidler		10 772	7 542
Sum anleggsmidler		236 400	233 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 061	9 155
Sum fordringer		14 061	9 155
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 104	460 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 104	460 289
Sum omløpsmidler		432 165	469 444
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>668 565</b>	<b>702 613</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		700	700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 993 476	2 048 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 993 476</b>	<b>-2 048 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 992 776</b>	<b>-2 047 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 609 064	2 691 333
Øvrig langsiktig gjeld		32 807	29 805
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 641 871</b>	<b>2 721 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 641 871</b>	<b>2 721 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 026	16 826
Leverandørgjeld		444	12 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 470</b>	<b>29 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 661 340</b>	<b>2 750 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>668 565</b>	<b>702 613</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 439590

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 498  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BL ØVREGATA 3 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Marit Austrheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

#### 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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 955 098 498  
BL ØVREGATA 3 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		424 944	424 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>424 944</b>	<b>424 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 692	5 705
Annen driftskostnad		227 112	228 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>240 804</b>	<b>234 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>184 140</b>	<b>190 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 734	741
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 734</b>	<b>741</b>
Annen finanskostnad		133 095	76 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 095</b>	<b>76 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-129 361</b>	<b>-75 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 779	114 886
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>



Organisasjonsnr: 955 098 498  
BL ØVREGATA 3 AL

## 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			
Sum varige driftsmidler		225 628	225 628
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 772	7 542
Sum anleggsmidler		236 400	233 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		14 061	9 155
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 104	460 289
Sum omløpsmidler		432 165	469 444
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>668 565</b>	<b>702 613</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 993 476	2 048 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 993 476</b>	<b>-2 048 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 992 776</b>	<b>-2 047 554</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 609 064	2 691 333
Øvrig langsiktig gjeld	32 807	29 805
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 641 871</b>	<b>2 721 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 641 871</b>	<b>2 721 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 026	16 826
Leverandørgjeld	444	12 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 470</b>	<b>29 030</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 661 340</b>	<b>2 750 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>668 565</b>	<b>702 613</b>



Organisasjonsnr: 955 098 498  
BL ØVREGATA 3 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6480  
BL Øvregata 3 AL



## Velkommen til årsmøte i BL Øvregata 3 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 8. mai kl. 12:00 og lukker 13. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6480>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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 delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Øvregata 3 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  
Malin Stadsnes 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  
Eirik Bruland og Thea Liavaag Ellefsen 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 6480 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 5

#### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.

Sak 6

#### 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:

- Johann Barstad Lade

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingeborg Busch



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingeborg Busch	Øvregata 3
Styremedlem	Johann Lade	Øvregata 3
Styremedlem	Yogendran Pathmanathan	Øvregata 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ingeborg Busch		Øvregata 3

### Varadelegert

Johann Lade		Øvregata 3
-------------	--	------------

### 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 BL Øvregata 3 AL

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

BL Øvregata 3 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098498, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 569

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.

BL Øvregata 3 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

Det har ikke vært stor aktivitet i borettslaget dette året, men styret planla og fikk gjennomført dugnad og pynting før 17.mai.

I tillegg ble det oppdaget lekkasje på loft ved det ene pipenedløpet. Her ble Taksenteret, Vidar Godø AS og Liftmann kontaktet for befaring og anbud.

- Taksenteret hadde ikke kapasitet til å gjøre arbeidet
- Vidar Godø AS tok ny kontakt etter befaring flere måneder etter at lekkasjen var utbedret (til tross for purring to ganger)
- Liftmann kom og utbedret lekkasjen til halve prisen av det som var antydnet fra Vidar Godø AS, ca 30 000,-. I denne prisen er det også lagt til pipebue da dette manglet.

Lekkasjen er tilsynelatende utbedret – det har ikke vært nedbør av betydning siden dette var utbedret.

Det er kommet til en ny beboer – Steinar Svoren har solgt sin andel til Fredrik Falch.

Styret besluttet også å øke felleskostnadene med 5% - dette for å ikke få for stort negativt budsjett. Kr. 300 000,- er overført til høyrentekonto for å få bedre rentevilkår.

Det var i 2022 besluttet å restaurere toalettet på loftet, og det var ønske om å gjøre dette på dugnad. Dette har ikke blitt gjennomført.



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.2023 var kr 412 695.



## 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

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettetert med 10 % økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BL Øvregata 3 AL.

### Lån

BL Øvregata 3 AL har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 23 år.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Alesund

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 BL Øvregata 3 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Øvregata 3 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 oppfylder 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 regnskapsestimaterne 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. 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, 26. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: F6KHJ-SUYB7-HNWQA-YW5YE-546GO-AP4C7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-26 21:29:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F6KHJ-SUYB7-HNWQA-YW5YE-S46GO-AP4C7

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>

11 av 23

6480 Årsrapport for 2023.pdf



**BL ØVREGATA 3 AL**  
**ORG.NR. 955 098 498, KUNDENR. 6480**

## 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>440 414</b>	<b>455 447</b>	<b>440 414</b>	<b>412 695</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		54 779	114 886	62 695	50 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-82 269	-129 883	-82 000	-77 000
Innsk. øremerk. bankkto		-228	-37	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-27 718</b>	<b>-15 034</b>	<b>-19 305</b>	<b>-27 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>412 695</b>	<b>440 414</b>	<b>421 109</b>	<b>385 695</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		432 165	469 444		
Kortsiktig gjeld		-19 470	-29 030		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>412 695</b>	<b>440 414</b>		



BL Øvregata 3 AL

**BL ØVREGATA 3 AL**  
**ORG.NR. 955 098 498, KUNDENR. 6480**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	424 944	424 944	425 000	446 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>424 944</b>	<b>424 944</b>	<b>425 000</b>	<b>446 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 692	-705	-705	-2 000
Styrehonorar	4	-12 000	-5 000	-5 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-6 765	-6 264	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-39 565	-38 038	-39 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-7 144	-1 640	-3 000	-3 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	7	-31 672	-48 066	-25 000	-25 000
Forsikringer		-43 303	-45 909	-51 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-75 216	-75 569	-79 500	-84 000
Energi/fyring		-4 800	-4 391	-6 000	0
Andre driftskostnader	9	-17 248	-7 699	-15 000	-19 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-240 804</b>	<b>-234 682</b>	<b>-232 105</b>	<b>-243 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>184 140</b>	<b>190 262</b>	<b>192 895</b>	<b>202 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 734	741	0	0
Finanskostnader	11	-133 095	-76 117	-130 200	-152 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-129 361</b>	<b>-75 376</b>	<b>-130 200</b>	<b>-152 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 779</b>	<b>114 886</b>	<b>62 695</b>	<b>50 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		54 779	114 886		



BL Øvregata 3 AL

**BL ØVREGATA 3 AL**  
**ORG.NR. 955 098 498, KUNDENR. 6480**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	219 628	219 628
Tomt		6 000	6 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 772	7 542
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>236 400</b>	<b>233 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		14 061	9 155
Driftskonto OBOS-banken		116 791	460 289
Sparekonto OBOS-banken		301 313	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>432 165</b>	<b>469 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>668 565</b>	<b>702 613</b>



BL Øvregata 3 AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	13	-1 993 476	-2 048 254
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 992 776</b>	<b>-2 047 554</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 609 064	2 691 333
Borettsinnskudd	15	22 300	22 300
Avsetning bomiljøtiltak	16	10 507	7 505
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 641 871</b>	<b>2 721 138</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		444	12 204
Påløpte renter		12 993	9 387
Påløpte avdrag		6 033	7 439
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 470</b>	<b>29 030</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>668 565</b>	<b>702 613</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	17	4 022 300	4 022 300
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2024  
Styret i BL Øvregata 3 AL

Ingeborg Busch /s/

Yogendran Pathmanathan /s/

Johann Lade /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**

**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	424 944
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>424 944</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 12 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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



BL Øvregata 3 AL

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 144
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 144</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 383
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-31 672</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 182
Kommunale avgifter	-49 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-75 216</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-15 000
Andre fremmede tjenester	-140
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 248</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 541
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 734</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-132 988
Renter på leverandørgjeld	-107
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-133 095</b>



BL Øvregata 3 AL

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1947	219 628
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>219 628</b>

Tomten ble kjøpt i 1941 for 6000.

Gnr.200/bnr.569

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-3 700 000
Nedbetalt tidligere	1 008 667
Nedbetalt i år	82 269
	-2 609 064
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 609 064</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-22 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-22 300</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 507
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 507</b>



BL Øvregata 3 AL

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 300
Pantelån	2 609 064
Påløpte avdrag	6 033
<b>TOTALT</b>	<b>2 637 397</b>

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

Bygninger	219 628
Tomt	6 000
<b>TOTALT</b>	<b>225 628</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING. 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

2020 - 2021	Fasaderehabilitering	Vinduer og ventilasjon.
1997 - 1997	Utskifting avløpsrør i grunn	Utskifting avløpsrør i grunn fra øverste trinn på trapp i inngang fra Bakkegata og ut gjennom bygning med tilknytning til kommunal ledning i Bakkegata.
1996 - 1996	Fasadeisolering	- Fasadeisolering med utvendig puss på alle fasader. - Maling av vinduer og balkongdører. - Utskifting av takrenner og stuprør. Entreprenør: M. Kristiseter Entreprenører.
1995 - 1995	Utskifting avløpsrør i bakgård	Fra gårds plass mot syd fram til trapp i inngang fra Bakkegata. Entreprenør: Kjell W. Larsen
1979 - 1979	Utskiftet vinduer og balkongdører	Entreprenør: Klokks Byggelag



## 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 8.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.24

Selskapsnummer: 6480 Selskapsnavn: BL Øvregata 3 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>Malin Stadsnes 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>Eirik Bruland og Thea Liavaag Ellefsen 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 overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Johann Barstad Lade

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ingeborg Busch



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.