



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 097 505  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL  
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: Marit Austrheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

### 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, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 475	480 665
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 475</b>	<b>480 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		310 000	441 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>325 974</b>	<b>457 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>206 501</b>	<b>23 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		445	1 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>445</b>	<b>1 126</b>
Annen finanskostnad		11 178	15 599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 178</b>	<b>15 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 733</b>	<b>-14 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 768	8 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		371 218	371 218
Sum varige driftsmidler		371 218	371 218
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		371 218	371 218
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 038	1 549
Sum fordringer		72 038	1 549
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 891	404 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 891	404 561
Sum omløpsmidler		540 929	406 110
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>912 147</b>	<b>777 328</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		424 689	228 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>424 689</b>	<b>228 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>425 989</b>	<b>230 221</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		380 904	509 931
Øvrig langsiktig gjeld		20 200	20 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>401 104</b>	<b>530 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>401 104</b>	<b>530 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 591	11 548
Leverandørgjeld		72 098	5 428
Annen kortsiktig gjeld		1 366	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 055</b>	<b>16 976</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>486 159</b>	<b>547 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>912 147</b>	<b>777 328</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225743

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 097 505  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL  
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: Marit Austrheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

#### 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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 097 505  
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 475	480 665
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 475</b>	<b>480 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		310 000	441 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>325 974</b>	<b>457 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>206 501</b>	<b>23 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		445	1 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>445</b>	<b>1 126</b>
Annen finanskostnad		11 178	15 599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 178</b>	<b>15 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 733</b>	<b>-14 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 768	8 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>



Organisasjonsnr: 955 097 505  
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		371 218	371 218
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		371 218	371 218
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 038	1 549
Sum fordringer		72 038	1 549
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 891	404 561
Sum omløpsmidler		540 929	406 110
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>912 147</b>	<b>777 328</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		424 689	228 921



Sum opptjent egenkapital	424 689	228 921
Sum egenkapital	425 989	230 221
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	380 904	509 931
Øvrig langsiktig gjeld	20 200	20 200
Sum annen langsiktig gjeld	401 104	530 131
Sum langsiktig gjeld	401 104	530 131
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 591	11 548
Leverandørgjeld	72 098	5 428
Annen kortsiktig gjeld	1 366	
Sum kortsiktig gjeld	85 055	16 976
Sum gjeld	486 159	547 107
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>912 147</b>	<b>777 328</b>



Organisasjonsnr: 955 097 505  
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL

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:





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Erik Røshol	Bjønnadalsvegen 7 B
Styremedlem	Pål Enebakk	Bjønnadalvegen 7 A
Styremedlem	Alexander Nalbant	Jusspivegen 41
Varamedlem	Anja-Marlen Sande Broløkken	Bjønnadalvegen 7 B
Varamedlem	Trine Beate Solevågseide	Bjønnadalvegen 7 C
Varamedlem	Iris Marita Westerås	Geirangervegen 107

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Erik Røshol Bjønnadalsvegen 7 B

#### Varadelegert

Alexander Nalbant Jusspivegen 41

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955097505, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Bjønnadalvegen 7 A-C

Gårds- og bruksnummer:

201 57

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

Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL 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.

BESKYTTET



## 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 532 475,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving for fibernett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 325 974,-.

Dette er litt lavere enn budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 195 768,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 455 874,- 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 40 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Posten for kommunale avgifter har økt med kr 6 785,- til kr 156 000,-

### 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 5 512,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL.

### Lån

Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 12 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
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 Bjønnadalsvegen 7 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjønnadalsvegen 7 AL 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 oppfyller 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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon 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, 17. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL ORG.NR. 955 097 505, KUNDENR. 6482

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>389 134</b>	<b>505 944</b>	<b>389 134</b>	<b>455 875</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	195 768	8 592	128 926	168 326
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-129 027	-125 402	-129 000	-131 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>66 741</b>	<b>-116 810</b>	<b>-74</b>	<b>37 326</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>455 874</b>	<b>389 134</b>	<b>389 060</b>	<b>493 201</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	540 929	406 110		
Kortsiktig gjeld	-85 055	-16 976		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>455 874</b>	<b>389 134</b>		

BESKYTTET



## BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL ORG.NR. 955 097 505, KUNDENR. 6482

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 475	480 665	483 000	537 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>532 475</b>	<b>480 665</b>	<b>483 000</b>	<b>537 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-6 419	-5 835	-6 000	-6 600
Forretningsførerhonorar		-39 325	-38 555	-39 500	-40 500
Konsulenthonorar	6	-5 813	-53	-2 000	-3 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-21 956	-169 468	-30 000	-40 000
Forsikringer		-64 855	-62 037	-64 000	-68 000
Kommunale avgifter	8	-149 215	-145 548	-156 300	-156 000
Energi/fyring		-12 209	-9 522	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-7 610	-8 008	-15 700	-16 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-325 974</b>	<b>-457 600</b>	<b>-342 074</b>	<b>-358 674</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>206 501</b>	<b>23 065</b>	<b>140 926</b>	<b>178 326</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	445	1 126	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-11 178	-15 599	-13 000	-11 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 733</b>	<b>-14 473</b>	<b>-12 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>195 768</b>	<b>8 592</b>	<b>128 926</b>	<b>168 326</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		195 768	8 592		

BESKYTTET



**BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL**  
**ORG.NR. 955 097 505, KUNDENR. 6482**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	366 807	366 807
Tomt	12	4 411	4 411
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>371 218</b>	<b>371 218</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		72 038	1 549
Driftskonto OBOS-banken		263 006	199 121
Sparekonto OBOS-banken		205 885	205 440
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>540 929</b>	<b>406 110</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>912 147</b>	<b>777 328</b>

BESKYTTET

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 13 * 100	1 300	1 300
Opptjent egenkapital	424 689	228 921
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>425 989</b>	<b>230 221</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	380 904	509 931
Borettsinnskudd	14	20 200	20 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>401 104</b>	<b>530 131</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		72 098	5 428
Påløpte renter		782	926
Påløpte avdrag		10 809	10 622
Annen kortsiktig gjeld	15	1 366	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 055</b>	<b>16 976</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>912 147</b>	<b>777 328</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	16	1 445 200	1 445 200
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.02.2022  
Styret i Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL

Jan Erik Røshol /s/  
Styrets leder

Pål Enebakk /s/

Alexander Nalbant /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Andel F.kostnader	479 424
Fiber	49 907
Hybel, leilighet 13	3 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 475</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 974
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 974</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 14 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 419.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 813</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 842
Drift/vedlikehold elektro	-12 114
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 956</b>

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

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

Eiendomsskatt	-37 358
Kommunale avgifter	-111 857
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-149 215</b>

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

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 843
Lyspærer og sikringer	-503
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 610</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	445
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>445</b>

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

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-11 178
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 178</b>

BESKYTTET

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

Kostpris/Bokf.verdi 1947	366 807
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>366 807</b>

Tomten ble kjøpt i 1946 for 4 411.

Gnr.201/bnr.57

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-1 425 000
Nedbetalt tidligere	915 069
Nedbetalt i år	129 027
	-380 904
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-380 904</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-20 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 200</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm	-1 366
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 366</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 200
Pantelån	380 904
Påløpte avdrag	10 809
<b>TOTALT</b>	<b>411 913</b>

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

Bygninger	366 807
Tomt	4 411
<b>TOTALT</b>	<b>371 218</b>

BESKYTTET



## **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119850. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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.

**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.

**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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET