



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 145 468  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43  
Forretningsadresse: c/o 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: 04.06.2022

### 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, 21.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		389 177	391 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>389 177</b>	<b>391 997</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 679	21 679
Annen driftskostnad		247 736	351 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>269 415</b>	<b>372 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 762</b>	<b>19 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>206</b>
Annen finanskostnad		24 692	30 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 692</b>	<b>30 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 692</b>	<b>-30 409</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 070	-11 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</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		5 479 029	5 479 029
Sum varige driftsmidler		5 479 029	5 479 029
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 479 029	5 479 029
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		577	
Sum fordringer		577	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		124 110	108 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 110	108 283
Sum omløpsmidler		124 687	108 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 603 716</b>	<b>5 587 312</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 335 699	2 240 629
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 335 699</b>	<b>2 240 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 336 599</b>	<b>2 241 529</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 925	1 203 998
Øvrig langsiktig gjeld		2 139 200	2 139 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 266 125</b>	<b>3 343 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 266 125</b>	<b>3 343 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139	135
Leverandørgjeld		70	707
Annen kortsiktig gjeld		783	1 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>992</b>	<b>2 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 267 117</b>	<b>3 345 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 603 716</b>	<b>5 587 312</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458299

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 145 468  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43  
Forretningsadresse: c/o 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: 04.06.2022

**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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 980 145 468  
BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		389 177	391 997
<b>Sum inntekter</b>		<b>389 177</b>	<b>391 997</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 679	21 679
Annen driftskostnad		247 736	351 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>269 415</b>	<b>372 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 762</b>	<b>19 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>206</b>
Annen finanskostnad		24 692	30 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 692</b>	<b>30 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 692</b>	<b>-30 409</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 070	-11 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>



Organisasjonsnr: 980 145 468  
BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 479 029	5 479 029
Sum varige driftsmidler		5 479 029	5 479 029

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 479 029	5 479 029
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		577	
Sum fordringer		577	0

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		124 110	108 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 110	108 283

Sum omløpsmidler		124 687	108 283
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 603 716</b>	<b>5 587 312</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 335 699	2 240 629



Sum opptjent egenkapital	2 335 699	2 240 629
Sum egenkapital	2 336 599	2 241 529
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 126 925	1 203 998
Øvrig langsiktig gjeld	2 139 200	2 139 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 266 125	3 343 198
Sum langsiktig gjeld	3 266 125	3 343 198
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	139	135
Leverandørgjeld	70	707
Annen kortsiktig gjeld	783	1 742
Sum kortsiktig gjeld	992	2 585
Sum gjeld	3 267 117	3 345 783
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 603 716</b>	<b>5 587 312</b>



Organisasjonsnr: 980 145 468  
BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43

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

Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2022

Selskapsnummer: 6196





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

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 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6196>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Olaf Ryes Vei 43**



Sak 1

## 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 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**

Sindre Sørensen og Fabian Schnuer Gohde er valgt.

Sak 3

## 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.

**Vedlegg**

1. Årsrapport og Årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 19 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 19 000

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Sørensen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fabian Schnuer Gohde
- Morten Soliman Ansteensen
- Rebecca Dyer Ånensen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabian Schnuer Gohde
- Morten Soliman Ansteensen
- Rebecca Dyer Ånensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sindre Sørensen	Olaf Ryes Vei 43
Styremedlem	Ana Maria Cruz Gonzales	Olaf Ryes Vei 43
Styremedlem	Fabian Schnuer Gohde	Olaf Ryes Vei 43
Varamedlem	Fredrik Kolstad Rongved	Olaf Ryes Vei 43

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Borettslaget Olaf Ryes Vei 43 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980145468, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Olaf Ryes Vei 43

Gårds- og bruksnummer:

164 456

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 Olaf Ryes Vei 43 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

## 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 389 177.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 269 415.

**Resultat**

Årets resultat på kr 95 070 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 123 695 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 58 000 til vedlikehold.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Styret har budsjettert med kroner 129 000,- for kommunale avgifter for 2022.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 10 000 for energikostnader.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til 25 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Olaf Ryes Vei 43.

**Lån**

Borettslaget Olaf Ryes Vei 43 har lån i Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert til kroner 32 100,-



## **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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Olaf Ryes Vei 43 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 95.070. 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 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 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 borettslaget 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 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 utilsiktede 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 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 02.05.2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43 ORG.NR. 980 145 468, KUNDENR. 6196

### 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>105 698</b>	<b>160 573</b>	<b>105 698</b>	<b>123 695</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	95 070	-11 275	-18 529	108 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -77 073	-73 370	-77 000	-78 000
Innsk. øremerk. bankkto	0	-20	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	29 790	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>17 997</b>	<b>-54 875</b>	<b>-95 529</b>	<b>30 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>123 695</b>	<b>105 698</b>	<b>10 169</b>	<b>154 145</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	124 687	108 283		
Kortsiktig gjeld	-992	-2 585		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>123 695</b>	<b>105 698</b>		



**BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43**  
**ORG.NR. 980 145 468, KUNDENR. 6196**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	389 177	391 997	388 000	417 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>389 177</b>	<b>391 997</b>	<b>388 000</b>	<b>417 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 679	-2 679	-2 679	-2 700
Styrehonorar	4	-19 000	-19 000	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	5	-4 893	-4 776	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 030	-30 335	-31 100	-32 100
Drift og vedlikehold	6	-52 756	-162 543	-150 000	-58 000
Forsikringer		-23 287	-21 544	-23 000	-25 000
Kommunale avgifter	7	-123 595	-120 087	-132 500	-129 000
Energi/fyring		-9 673	-8 545	-14 000	-10 000
Andre driftskostnader	8	-2 503	-3 354	-4 250	-2 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-269 415</b>	<b>-372 864</b>	<b>-381 529</b>	<b>-283 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>119 762</b>	<b>19 134</b>	<b>6 471</b>	<b>133 450</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	206	0	0
Finanskostnader	9	-24 692	-30 615	-25 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-24 692</b>	<b>-30 409</b>	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>95 070</b>	<b>-11 275</b>	<b>-18 529</b>	<b>108 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		95 070	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-11 275		



**BORETTSLAGET OLAF RYES VEI 43**  
**ORG.NR. 980 145 468, KUNDENR. 6196**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	5 479 029	5 479 029
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 479 029</b>	<b>5 479 029</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	11	577	0
Driftskonto OBOS-banken		123 946	108 119
Sparekonto OBOS-banken		163	163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>124 687</b>	<b>108 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 603 716</b>	<b>5 587 312</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		2 335 699	2 240 629
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 336 599</b>	<b>2 241 529</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 126 925	1 203 998
Borettsinnskudd	13	2 139 200	2 139 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 266 125</b>	<b>3 343 198</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		70	707
Påløpte renter		139	135
Annen kortsiktig gjeld	14	783	1 742
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>992</b>	<b>2 585</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **5 603 716** **5 587 312**

Pantstillelse	15	6 139 200	6 139 200
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.04.2022  
Styret i Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

Sindre Sørensen /s

Ana Maria Cruz Gonzales /s

Fabian Schnuer Gohde /s

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	279 492
Lån	100 488
Fellesvaskeri	7 920
Avregning finans	1 277
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>389 177</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 679
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 679</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 2020/2021, og er på kr 19 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 893.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 028
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 124
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-52 756</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 479
Vann- og avløpsavgift	-45 812
Feieavgift	-3 428
Renovasjonsavgift	-30 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-123 595</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-200
Andre kontorkostnader	20
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 196
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 503</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 692
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 692</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1998	5 479 029
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 479 029</b>

Tomten ble kjøpt i 1998

Gnr.164/bnr.456

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

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning finanslån	577
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>577</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 330 000
Nedbetalt tidligere	126 002
Nedbetalt i år	77 073
	-1 126 925
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 126 925</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 139 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 139 200</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-783
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-783</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 139 200
Pantelån	1 126 925
<b>TOTALT</b>	<b>3 266 125</b>

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

Bygninger	5 479 029
<b>TOTALT</b>	<b>5 479 029</b>



## **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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601665. 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.

### **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**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 1.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 4.06.22

**Selskapsnummer:** 6196 **Selskapsnavn:** Borettslaget Olaf Ryes Vei 43

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sindre Sørensen og Fabian Schnuer Gohde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 19 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Sindre Sørensen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Fabian Schnuer Gohde

Morten Soliman Ansteensen

Rebecca Dyer Ånensen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Fabian Schnuer Gohde

Morten Soliman Ansteensen

Rebecca Dyer Ånensen

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](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.