



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 641 921
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 849 784	1 795 843
Sum inntekter		1 849 784	1 795 843
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		943 876	2 417 996
Sum kostnader		989 516	2 446 521
Driftsresultat		860 268	-650 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 325	2 438
Sum finansinntekter		6 325	2 438
Annen finanskostnad		369 790	239 027
Sum finanskostnader		369 790	239 027
Netto finans		-363 465	-236 589
Ordinært resultat før skattekostnad		496 803	-887 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 803	-887 267
Årsresultat		496 803	-887 267
Totalresultat		496 803	-887 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 803	-887 267
Sum overføringer og disponeringer		496 803	-887 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 614 394	2 614 394
Sum varige driftsmidler		2 614 394	2 614 394
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		2 642 407	2 614 394
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 040	22 040
Sum fordringer		22 040	22 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 450	960 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 450	960 408
Sum omløpsmidler		1 103 489	982 448
SUM EIENDELER		3 745 897	3 596 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 733 296	10 230 099
Sum opptjent egenkapital		-9 733 296	-10 230 099
Sum egenkapital		-9 730 696	-10 227 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 615 359	12 992 498
Øvrig langsiktig gjeld		857 274	829 400
Sum annen langsiktig gjeld		13 472 633	13 821 898
Sum langsiktig gjeld		13 472 633	13 821 898
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 869	1 388
Leverandørgjeld		1 090	573
Annen kortsiktig gjeld			481
Sum kortsiktig gjeld		3 959	2 443
Sum gjeld		13 476 592	13 824 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 745 897	3 596 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393923

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 641 921
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 849 784	1 795 843
Sum inntekter		1 849 784	1 795 843
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		943 876	2 417 996
Sum kostnader		989 516	2 446 521
Driftsresultat		860 268	-650 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 325	2 438
Sum finansinntekter		6 325	2 438
Annen finanskostnad		369 790	239 027
Sum finanskostnader		369 790	239 027
Netto finans		-363 465	-236 589
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 803	-887 267
Årsresultat		496 803	-887 267
Totalresultat		496 803	-887 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 803	-887 267
Sum overføringer og disponeringer		496 803	-887 267



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 614 394	2 614 394
Sum varige driftsmidler		2 614 394	2 614 394

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0

Sum anleggsmidler		2 642 407	2 614 394
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		22 040	22 040
Sum fordringer		22 040	22 040

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 450	960 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 450	960 408

Sum omløpsmidler		1 103 489	982 448
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		3 745 897	3 596 842
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9 733 296	10 230 099
Sum opptjent egenkapital	-9 733 296	-10 230 099
Sum egenkapital	-9 730 696	-10 227 499
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 615 359	12 992 498
Øvrig langsiktig gjeld	857 274	829 400
Sum annen langsiktig gjeld	13 472 633	13 821 898
Sum langsiktig gjeld	13 472 633	13 821 898
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 869	1 388
Leverandørgjeld	1 090	573
Annen kortsiktig gjeld		481
Sum kortsiktig gjeld	3 959	2 443
Sum gjeld	13 476 592	13 824 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 745 897	3 596 842



Organisasjonsnr: 952 641 921
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 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 2023

Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

4. mai 2023

Selskapsnummer: 6513





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Volsdalsbakken 48 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.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utvidelse av terrasse og platting 47C
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6513 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 4

Utvidelse av terrasse og platting 47C

Forslag fremmet av:

Thomas Solberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å bygge ut terrassen på oppsiden og fremsiden av enheten vår.

- På oppsiden ønsker vi å bygge den ut slik at den flukter med nabo i 47D

- På fremsiden mot bilveg ønsker vi å bytte ut gressplen med treplatting.

Vedlagt kartutsnitt med hvor vi ønsker å bygge terrasse og platting.

Styrets innstilling

Styret har ikke rukket å komme med innstilling til saken, da saken kom inn etter fastsatt frist.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at forslagsstiller kan bygge ut terrassen på nordsiden av bygget og bygge platting på fremsiden av bygget der det i dag er gressplen.

Vedlegg

2. Kartutsnitt utvidelse terrasse.png



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Charlotte Lillenes	Volsdalsbakken 44 D
Styremedlem	Thomas Berglid	Volsdalsbakken 48 E
Styremedlem	Martin Kjersem Hildre	Volsdalsbakken 47 A
Varamedlem	Kjellfrid Orø Bjørnsen	Volsdalsbakken 48 A
Varamedlem	Arnt-Erik Oust	Volsdalsbakken 49 D
Varamedlem	Hans Marius Stordal-Silnes	Volsdalsbakken 49 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Charlotte Lillenes Volsdalsbakken 44 D

Varadelegert
Martin Kjersem Hildre Volsdalsbakken 47 A

Valgkomiteen

Kim Alexander Aasen Volsdalsbakken 44 D
Jan Oddvar Hopland Volsdalsbakken 48 D

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 Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952641921, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 133 303

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 Volsdalsbakken 48 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Styrets arbeid

De to største oppgavene for styret i 2022 har vært å:

- Koordinere arbeidet med vedlikehold av carporter og garasjerekker.
- Innhenting av tilbud og videre arbeid med prosessen rundt tilrettelegging for elbil ladere.

Ellers normal drift med administrativt arbeid og behandling av diverse henvendelser.

Omsetninger av andeler i 2022:

Det er 4 andeler som er solgt i løpet av 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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 31.12.2022 var kr. 1 099 530.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5 % i kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL.

Lån

Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL har lån i Obos-banken.

Rente er 4,4 % flytende, med innfrielsesdato 30.09.46.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården
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 Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 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 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.

Alesund, 27. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pernso document key: MUBQM-FMKTB-TB763-BZCVL-40JSE-T3XQ



BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	980 005	2 280 108	980 005	1 099 530
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	496 803	-887 267	366 575	-71 100
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-377 139	-412 836	-413 000	-289 000
Innsk. øremerk. bankkto	-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	119 525	-1 300 103	-46 425	-360 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 099 530	980 005	933 580	739 430

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE

Omløpsmidler	1 103 489	982 448
Kortsiktig gjeld	-3 959	-2 443
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 099 530	980 005



BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 798 992	1 749 072	1 799 000	1 919 000
Andre inntekter	3	50 792	46 771	49 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 849 784	1 795 843	1 848 000	1 969 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 525	-3 525	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-25 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 465	-12 054	-13 300	-12 000
Forretningsførerhonorar		-79 113	-76 928	-78 600	-84 000
Konsulenthonorar	7	-6 525	-6 447	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-57 681	-1 723 624	-500 000	-500 000
Forsikringer		-107 364	-100 512	-104 600	-120 000
Kommunale avgifter	9	-521 659	-303 482	-316 900	-457 000
Energi/fyring		-1 933	-6 395	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 811	-110 859	-120 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-36 125	-72 497	-52 700	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-989 516	-2 446 521	-1 233 825	-1 430 500
DRIFTSRESULTAT		860 268	-650 678	614 175	538 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 325	2 438	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-369 790	-239 027	-250 600	-612 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-363 465	-236 589	-247 600	-609 600
ÅRSRESULTAT		496 803	-887 267	366 575	-71 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-887 267		
Reduksjon udekket tap		496 803	0		



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 395 373	2 395 373
Tomt	13	219 021	219 021
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 642 407	2 614 394
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 040	22 040
Driftskonto OBOS-banken		423 536	307 957
Sparekonto OBOS-banken		657 914	652 451
SUM OMLØPSMIDLER		1 103 489	982 448
SUM EIENDELER		3 745 897	3 596 842



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	15	-9 733 296	-10 230 099
SUM EGENKAPITAL		-9 730 696	-10 227 499

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 615 359	12 992 498
Borettsinnskudd	17	829 400	829 400
Avsetning bomiljøtiltak	14	27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 472 633	13 821 898

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 090	573
Påløpte renter		2 869	1 388
Annen kortsiktig gjeld		0	481
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 959	2 443

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 745 897	3 596 842
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	15 829 400	15 829 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 23.02.2023
Styret i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Charlotte Lillenes /s/

Thomas Berglid /s/

Martin Kjersem Hildre /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 709 136
Fiber Tafjord	89 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 798 992

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Utfakturert kommunale avgifter til de med tilleggsareal	50 792
SUM ANDRE INNETEKTER	50 792

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 465.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 525
SUM KONSULENTHONORAR	-6 525

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-2 531
Drift/vedlikehold elektro	-10 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 681

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-105 040
Vann- og avløpsavgift	-312 038
Feieavgift	-15 525
Renovasjonsavgift	-89 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 659

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 356
Andre fremmede tjenester	-361
Andre kontorkostnader	-975
Porto	-120
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 125

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	723
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 602
SUM FINANSINNTEKTER	6 325



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-365 619
Renter på leverandørgjeld	-4 171
SUM FINANSKOSTNADER	-369 790

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1968	2 395 373
SUM BYGNINGER	2 395 373

Tomten ble kjøpt i 1968 for kr 219 021.

Gnr.134/bnr.133 M. flere

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-27 874
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 874

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	2 007 502
Nedbetalt i år	377 139

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 615 359
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-829 400
SUM BORETTINNSKUDD	-829 400



Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	829 400
Pantelån	615 359
TOTALT	444 759

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 395 373
Tomt	219 021
TOTALT	2 614 394



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120021. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabiliterin

2013 - 2015	Skiftet vannledning og kloakkrør	Fjernet gamle oljetanker
2009 - 2013	Større vedlikehold av bygningsmasse	Skiftet ytterkledning Ekstra isolering Skiftet vinduer og verandadører
2003 - 2003	Nye hovedinngangsdører	
1997 - 1997	Rehabilert gavlvegger mot vest	Revet eksisterende kledning og vindspærre Utlektet og tilleggsisolert med 50mm mineralull 9mm Gu-plater og vindspærre av vaflet 600. Utlektet med 23x36mm og bordkledning av 19x23mm. Tømmermannskledning
1988 - 1988	Omtrekking tak, vinduer og balkongdører	Utført av Sarnafil folitekk. Alle takbeslag ble utskiftet

Vedlegg 2 til sak 4. Utvidelse av terrasse og platting 47C





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 6513 **Selskapsnavn:** Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.