



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 555
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 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 Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 982 542	3 830 561
Sum inntekter		3 982 542	3 830 561
Kostnader			
Lønnskostnad		476 543	398 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 011	5 606
Annen driftskostnad		1 659 398	1 538 831
Sum kostnader		2 144 952	1 942 599
Driftsresultat		1 837 590	1 887 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 269	3 913
Sum finansinntekter		16 269	3 913
Annen finanskostnad		878 481	574 554
Sum finanskostnader		878 481	574 554
Netto finans		-862 212	-570 641
Ordinært resultat før skattekostnad		975 378	1 317 321
Ordinært resultat etter skattekostnad		975 378	1 317 321
Årsresultat		975 378	1 317 321
Totalresultat		975 378	1 317 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		975 378	1 317 321
Sum overføringer og disponeringer		975 378	1 317 321



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		17 586 726	17 586 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		753 271	728 028
Sum varige driftsmidler		18 339 997	18 314 754
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 112	
Sum finansielle anleggsmidler		71 112	0
Sum anleggsmidler		18 411 108	18 314 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 908	200 481
Sum fordringer		92 908	200 481
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 946	2 480 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 946	2 480 999
Sum omløpsmidler		2 495 854	2 681 480
SUM EIENDELER		20 906 962	20 996 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 613 365	12 588 743
Sum opptjent egenkapital		-11 613 365	-12 588 743
Sum egenkapital		-11 606 765	-12 582 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 293 833	32 275 853
Øvrig langsiktig gjeld		960 658	889 900
Sum annen langsiktig gjeld		32 254 491	33 165 753
Sum langsiktig gjeld		32 254 491	33 165 753
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		173 261	139 642
Leverandørgjeld		35 592	209 353
Skyldige offentlige avgifter		19 320	19 114
Annen kortsiktig gjeld		31 064	44 514
Sum kortsiktig gjeld		259 237	412 623
Sum gjeld		32 513 727	33 578 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 906 963	20 996 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382967

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 555
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 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 Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 955 193 555
BORETTLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 982 542	3 830 561
Sum inntekter		3 982 542	3 830 561
Kostnader			
Lønnskostnad		476 543	398 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 011	5 606
Annen driftskostnad		1 659 398	1 538 831
Sum kostnader		2 144 952	1 942 599
Driftsresultat		1 837 590	1 887 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 269	3 913
Sum finansinntekter		16 269	3 913
Annen finanskostnad		878 481	574 554
Sum finanskostnader		878 481	574 554
Netto finans		-862 212	-570 641
Ordinært resultat før skattekostnad		975 378	1 317 321
Ordinært resultat etter skattekostnad		975 378	1 317 321
Årsresultat		975 378	1 317 321
Totalresultat		975 378	1 317 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		975 378	1 317 321
Sum overføringer og disponeringer		975 378	1 317 321



Organisasjonsnr: 955 193 555
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 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		17 586 726	17 586 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		753 271	728 028
Sum varige driftsmidler		18 339 997	18 314 754
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 112	
Sum finansielle anleggsmidler		71 112	0
Sum anleggsmidler		18 411 108	18 314 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 908	200 481
Sum fordringer		92 908	200 481
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 946	2 480 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 402 946	2 480 999
Sum omløpsmidler		2 495 854	2 681 480
SUM EIENDELER		20 906 962	20 996 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 613 365	12 588 743
Sum opptjent egenkapital	-11 613 365	-12 588 743
Sum egenkapital	-11 606 765	-12 582 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 293 833	32 275 853
Øvrig langsiktig gjeld	960 658	889 900
Sum annen langsiktig gjeld	32 254 491	33 165 753
Sum langsiktig gjeld	32 254 491	33 165 753
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	173 261	139 642
Leverandørgjeld	35 592	209 353
Skyldige offentlige avgifter	19 320	19 114
Annen kortsiktig gjeld	31 064	44 514
Sum kortsiktig gjeld	259 237	412 623
Sum gjeld	32 513 727	33 578 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 906 963	20 996 233



Organisasjonsnr: 955 193 555
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 O A Devoldsgate 8 AL

27. april 2023

Selskapsnummer: 6501





Velkommen til årsmøte i Borettslaget O A Devoldsgate 8 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:

27. april 2023 kl. 18:00, Møtelokaler hos O.A. Devoldsgt. 4.

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. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget O A Devoldsgate 8 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. 6501 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 720.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 127 720.

Sak 4

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 5 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

Sak 5

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	Bjørn Ivar Rødal	O.A. Devoldsgate 8 A
Nestleder	Falk Øveraas	O.A. Devolds Gate 8 A
Styremedlem/sekretær	Tone Weddegjerde	Skaregata 19
Styremedlem	Margrethe Longva	Skaregata 19
Styremedlem	Bartłomiej Trebunia	O.A. Devolds Gate 8 H
Varamedlem	Nina Brånå Bjørnstad	Skaregata 19
Varamedlem	Elsa Karin Haug	O.A.Devoldsgt. 8 C
Varamedlem	Therese Rovde Misund	O.A. Devolds Gate 8 A
Varamedlem	Hanne Elise Rønstad	O.A. Devolds Gate 8 H
Varamedlem	Jon Are Gangstad Sandøy	Grønmyrhaugen 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Falk Øveraas O.A. Devolds Gate 8 A

Varadelegert

Bjørn Ivar Rødal O.A. Devoldsgate 8 A

Valgkomiteen

Arijana Odak Skaregata 19
Tonje Kathrin Olsen O.A.Devoldsgate 8 F

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 O A Devoldsgate 8 AL

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955193555, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 489

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

Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL har 2 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.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 52 saker har blitt behandlet, herav 4 godkjenninger. Det har vært et møte med renholder og vaktmester.

De viktigste sakene som har blitt behandlet i perioden

Det er arbeidet med opplegg, og tilrettelegging for el-bil lading. Priser er innhentet fra flere leverandører i markedet. Styret har takket ja til firma EL 24 As. Gravearbeidet på parkeringsplassen er utført.

Etel As har strukket fiberkabler til alle leilighetene, og beboerne har nå via Telenor fått tilgang til nytt og bedre tv og bredbåndprodukt. Det ble valgt Telenor Frihet M 260 poeng.

I juni ble det leiet inn container slik at beboerne fikk rydde i egne og felles boder.

Årlig service av brannslukkere på fellesareal er utført av Ålesund Brannservice.

Skaden på taket i Skaregt. 19 som forårsaket lekkasje til en leilighet, er nå utbedret ved blikkenslager. Det tok dessverre noe tid før denne skaden ble lokalisert.

Det er meldt inn til styret om lekkasje på balkongtak hos en beboer. Denne saken følges opp, og skal utbedres av Balco, som en reklamasjonssak.

Det er arbeidet en del med å forbedre renholdet på fellesareal. Ny renholder er ansatt. Styret vil informere om når renholder starter sitt arbeid i borettslaget.

I perioden har det blitt kjøpt inn to robotklippere, ny høytrykkspyler og kantklipper.

Saker styret skal arbeide med framover

Arbeidet med opplegg og tilrettelegging av el-bil ladere følges opp.

Lampene på fellesområdet ute/inne må skiftes. Det er flere år siden de var montert, og der er en del slitasje, samt at det er vanskelig å få kjøpt inn nye lysrør.

Det blir innhentet pris på ledlyslamper, der det også vil bli vurdert lamper med sensorer.

Når el-bil ladere og nye lamper er montert vil styret søke om tilskuddsmidler via obos miljøtiltak.

Det er ikke lenger mulig å få levert mynter til bank. Dette berører myntautomater i vaskekjeller, inngang Skaregt 19. Det skal innhentes priser på alternativ betalingsmåte.



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 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte personalkostnader, konsulenthonorar og strøm.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

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 pr. 31.12.22 var kr 2 236 617.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Styret har vedtatt å øke budsjettet for 2023 med kr 130 000 for utskifting av lamper i fellesarealer. Styret forventer dermed at det i 2023 vil bli brukt til sammen kr 330 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

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 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 O A Devoldsgate 8 AL.

Lån

Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. Renten er 4,15 %, med innfrielsesdato 01.01.46.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
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 Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget O A Devoldsgate 8 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 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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, 31. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 268 857	2 052 738	2 268 857	2 236 618
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	975 378	1 317 321	1 401 496	720 680
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 011	5 606	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -34 254	-33 633	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -982 020	-1 073 175	-1 070 000	-766 000
Innsk. øremerk. bankkto	-354	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-32 239	216 119	331 496	-45 320
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 236 617	2 268 857	2 600 353	2 191 298

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 495 854	2 681 480
Kortsiktig gjeld	-259 237	-412 623
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 236 617	2 268 857



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 975 712	3 822 326	3 992 000	4 375 000
Andre inntekter	3	6 830	8 235	15 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 982 542	3 830 561	4 007 000	4 385 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-348 823	-270 443	-290 384	-305 000
Styrehonorar	5	-127 720	-127 720	-127 720	-127 720
Avskrivninger	14	-9 011	-5 606	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 693	-12 054	-13 300	-14 500
Forretningsførerhonorar		-166 565	-161 963	-165 400	-175 000
Konsulenthonorar	7	-46 305	-5 295	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	8	-162 378	-178 477	-180 000	-200 000
Forsikringer		-200 481	-182 640	-190 000	-216 400
Kommunale avgifter	9	-548 242	-488 547	-535 900	-629 000
Energi/fyring		-84 961	-94 290	-65 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 074	-343 911	-348 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-62 500	-58 455	-70 000	-42 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 144 952	-1 942 599	-2 008 904	-2 193 320
DRIFTSRESULTAT		1 837 590	1 887 962	1 998 096	2 191 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 269	3 913	10 000	0
Finanskostnader	12	-878 481	-574 554	-606 600	-1 471 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-862 212	-570 641	-596 600	-1 471 000
ÅRSRESULTAT		975 378	1 317 321	1 401 496	720 680
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		975 378	1 317 321		



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL
ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 404 813	17 404 813
Tomt	13	181 913	181 913
Andre varige driftsmidler	14	753 271	728 028
Miljøbankkonto, øremerket		71 112	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 411 108	18 314 754
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		92 908	200 481
Driftskonto OBOS-banken		546 140	639 006
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 394	10 731
Sparekonto OBOS-banken		1 824 769	1 809 618
Innestående i andre banker		21 643	21 643
SUM OMLØPSMIDLER		2 495 854	2 681 480
SUM EIENDELER		20 906 963	20 996 233

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

Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Udekket tap	15	-11 613 365	-12 588 743
SUM EGENKAPITAL		-11 606 765	-12 582 143

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	31 293 833	32 275 853
Borettsinnskudd	17	889 900	889 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	70 758	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 254 491	33 165 753

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		35 592	209 353
Skyldige offentlige avgifter	19	19 320	19 114
Påløpte renter		106 009	52 225
Påløpte avdrag		67 252	87 417
Annen kortsiktig gjeld	20	31 064	44 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 237	412 623

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 906 963	20 996 233
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	39 872 500	39 872 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 29.03.2023

Styret i Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL

Bjørn Ivar Rødal /s/

Margrethe Longva /s/

Bartłomiej Trebunia /s/

Falk Øveraas /s/

Tone Weddegjerde /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	3 536 688
Canal Digital	331 848
Parkeringsbevis	91 644
Garasje	29 500
Kjellerbod	332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 990 012

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsbevis	-11 800
Garasje	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 975 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 830
SUM ANDRE INNETEKTER	6 830

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-258 869
Påløpte feriepenger	-31 064
Arbeidsgiveravgift	-58 889
SUM PERSONALKOSTNADER	-348 823

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 127 720.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-35 776
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 530
SUM KONSULENTHONORAR	-46 305

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 084
Drift/vedlikehold VVS	-42 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 535
Erstatning v/vannskader	-6 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 378

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-169 232
Vann- og avløpsavgift	-304 130
Feieavgift	-4 600
Renovasjonsavgift	-70 280
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-548 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 064
Driftsmateriell	-21 639
Lyspærer og sikringer	-8 464
Andre fremmede tjenester	-1 246
Trykksaker	-919
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-534
Telefon, annet	-5 940
Porto	-280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 970
Bank- og kortgebyr	-2 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 500

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 505
SUM FINANSINNTEKTER	16 269

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-878 481
SUM FINANSKOSTNADER	-878 481

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967.	3 304 813
Rehabilitering balkonger i 2016 og 2017	14 100 000
SUM BYGNINGER	17 404 813

Tomten ble kjøpt i 1967 for kr.	181 913
Parkeringsplasser er kjøpt for kr.	700 000

Gnr.201/bnr.489

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2022	34 254	
Avskrevet i år	-2 284	
		31 970
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2021	33 633	
Avskrevet tidligere	-5 606	
Avskrevet i år	-6 727	
		21 301
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 271
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 011

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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-36 027 482	
Nedbetalt tidligere	3 751 629	
Nedbetalt i år	982 020	
		-31 293 833
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-31 293 833

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-889 900	
SUM BORETTSINNSKUDD	-889 900	

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-70 758	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-70 758	

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 394
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 926
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 320

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-31 064
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 064

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	889 900
Pantelån	31 293 833
Påløpte avdrag	67 252
TOTALT	32 250 985

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

Bygninger	17 404 813
Tomt	181 913
Parkeringsarealer	700 000
TOTALT	18 286 726



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119884. 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 rehabilitering**

2016 - 2017	Fasaderehabilitering med innglassing	
2012	Utvendige takflater	<ul style="list-style-type: none">- Omtekking av alle takflater.- Ny tekking med Sarnafil Takfolie.- Utskifting av alle taksluker for taknedløp.- Utskifting av råteskadet taktro.
2003	Hovedinngangsdører	<ul style="list-style-type: none">- utskifting av alle hovedinngangsdører.- Nye dører av natureloksert aluminium med sikkerhetsglass.
2003	Entredører	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av alle entredører.- Nye dører med brann- og lydkrav.
2003	Låssystem og porttelefon	<ul style="list-style-type: none">- Nytt låssystem og porttelefonsystem montert.
2002	Fasadevegger mot nord og øst	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av fasadevegger.- Utlekking, tilleggisolering, og ny fasadekledning.- Utsifting av vinduer.
2001	Utvendig vannledning	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av utvendig vannledning.
2000	Innvendige stigeledninger	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av innvendige stigeledninger til alle leiligheter.
1992	Fasadevegget mot syd og vest	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av fasadevegger.- Utlekking, tilleggisolering, og ny fasadekledning.- Utskifting av vinduer og balkongsdører.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 6501 **Selskapsnavn:** Borettslaget O A Devoldsgate 8 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.