



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL ØVREGATA 3 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 944	416 499
Sum inntekter		1 136 944	416 499
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 505
Annen driftskostnad		682 405	3 262 429
Sum kostnader		688 110	3 267 934
Driftsresultat		448 834	-2 851 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 956
Sum finansinntekter		0	1 956
Annen finanskostnad		64 259	84 144
Sum finanskostnader		64 259	84 144
Netto finans		-64 259	-82 188
Ordinært resultat før skattekostnad		384 575	-2 933 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		384 575	-2 933 623
Årsresultat		384 575	-2 933 623
Totalresultat		384 575	-2 933 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 575	-2 933 623
Sum overføringer og disponeringer		384 575	-2 933 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 628	225 628
Sum varige driftsmidler		225 628	225 628
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		225 628	225 628
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 120	10 518
Sum fordringer		11 120	10 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 828	973 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 828	973 535
Sum omløpsmidler		483 948	984 053
SUM EIENDELER		709 576	1 209 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 163 141	2 547 716
Sum opptjent egenkapital		-2 163 141	-2 547 716
Sum egenkapital		-2 162 441	-2 547 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 821 216	3 702 533
Øvrig langsiktig gjeld		22 300	22 300
Sum annen langsiktig gjeld		2 843 516	3 724 833
Sum langsiktig gjeld		2 843 516	3 724 833
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 297	27 302
Leverandørgjeld			4 562
Annen kortsiktig gjeld		1 204	
Sum kortsiktig gjeld		28 501	31 864
Sum gjeld		2 872 017	3 756 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		709 576	1 209 681



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225739

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL ØVREGATA 3 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 098 498
BL ØVREGATA 3 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 136 944	416 499
Sum inntekter		1 136 944	416 499
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 505
Annen driftskostnad		682 405	3 262 429
Sum kostnader		688 110	3 267 934
Driftsresultat		448 834	-2 851 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 956
Sum finansinntekter		0	1 956
Annen finanskostnad		64 259	84 144
Sum finanskostnader		64 259	84 144
Netto finans		-64 259	-82 188
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		384 575	-2 933 623
Årsresultat		384 575	-2 933 623
Totalresultat		384 575	-2 933 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 575	-2 933 623
Sum overføringer og disponeringer		384 575	-2 933 623



Organisasjonsnr: 955 098 498
BL ØVREGATA 3 AL

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 628	225 628
Sum varige driftsmidler		225 628	225 628

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		225 628	225 628
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		11 120	10 518
Sum fordringer		11 120	10 518

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 828	973 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 828	973 535

Sum omløpsmidler		483 948	984 053
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		709 576	1 209 681
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 163 141	2 547 716



Sum opptjent egenkapital	-2 163 141	-2 547 716
Sum egenkapital	-2 162 441	-2 547 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 821 216	3 702 533
Øvrig langsiktig gjeld	22 300	22 300
Sum annen langsiktig gjeld	2 843 516	3 724 833
Sum langsiktig gjeld	2 843 516	3 724 833
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 297	27 302
Leverandørgjeld		4 562
Annen kortsiktig gjeld	1 204	
Sum kortsiktig gjeld	28 501	31 864
Sum gjeld	2 872 017	3 756 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	709 576	1 209 681



Organisasjonsnr: 955 098 498
BL ØVREGATA 3 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

BL Øvregata 3 AL

20. april 2022

Selskapsnummer: 6480





Velkommen til årsmøte i BL Øvregata 3 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. april 2022 kl. 17:00, Hos Ingeborg Busch, Øvregata 3.

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 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 møteleder 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
6. Styresammensetning - vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Øvregata 3 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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 5000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johann Barstad Lade

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Ulstein

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingeborg Busch

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yogendran Pathmanathan



Sak 6

Styresammensetning - vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag består styret av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Et ønske fra styret er at vedtektene endres til at man kan ha inntil 2 varamedlemmer, da man ikke ser behovet for å ha 3 varamedlemmer til en hver tid. Dette vil i praksis si at man kan ha 1-2 varamedlemmer alt etter behov.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8, 8-1 (1) endres til følgende: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingeborg Busch	2021-2023
Styremedlem	Celina Nancy Haagensen	2021-2023
Styremedlem	Yogendran Pathmanathan	2021-2023
Varamedlem	Steinar Egil Svoren	2021-2022
Varamedlem	Olav Ulstein	2021-2022

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Solve Ursin Persen 2021-2022

Varadelegert

Yogendran Pathmanathan 2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om BL Øvregata 3 AL

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

BL Øvregata 3 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098498, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Øvregata 3

Gårds- og bruksnummer:

200 569

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

BL Øvregata 3 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

I 2021 har styret sett til at rehabilitering av bygg og utskifting av vinduer gikk etter planen, det er noen små ting igjen som skal være avsluttet før påske.

Sluttrapport til Kulturminnefondet ble sendt og vi mottok kr. 700 000,- til nedbetaling av lån.

Styret har fått organisert dugnad med rydding av loftet, det var mye gammelt rusk etter tidligere beboere som ble fjernet.

2022: Porttelefonen må repareres/skiftes ut da denne ikke fungerer skikkelig.

Ellers er det for 2022 ikke planlagt noen større arbeid.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 136 944.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skadeoppgjør fra forsikringen.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Ålesund kommune og skadeoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 688 110.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 384 575 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 455 447 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 100 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6366. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BL Øvregata 3 AL.

Lån

BL Øvregata 3 AL har lån i Handelsbanken og Husbanken.

Handelsbanken: Rente er 2,1 % flytende, med innfrielsesdato 01.09.49.

Husbanken: Rente er 0,72 % flytende, med innfrielsesdato 01.05.22.

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

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 BL Øvregata 3 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Øvregata 3 AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 4. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-04 22:32:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: XNMTL-AOZOI-E3Z7U-EADB7-1YHET-EH6CV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 29

Årsrapport 2021.pdf



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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		952 189	4 054 672	952 189	455 447
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		384 575	-2 933 623	859 095	83 495
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-881 317	-168 860	-178 000	-139 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-496 742	-3 102 483	681 095	-55 505
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		455 447	952 189	1 633 284	399 942
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		483 948	984 053		
Kortsiktig gjeld		-28 501	-31 864		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		455 447	952 189		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	424 944	416 499	425 000	425 000
Andre inntekter	3	712 000	0	700 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 136 944	416 499	1 125 000	425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-505	-705	-705
Styrehonorar	5	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-5 793	-5 265	-5 500	-6 400
Forretningsførerhonorar		-36 988	-36 265	-37 300	-37 800
Konsulenthonorar	7	-4 427	-53	0	0
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	8	-521 058	-3 105 275	-20 000	-100 000
Forsikringer		-38 114	-35 186	-36 400	-40 800
Kommunale avgifter	9	-64 187	-71 153	-78 300	-70 100
Energi/fyring		-4 753	-4 562	-5 000	-6 000
Andre driftskostnader	10	-5 687	-3 271	-7 100	-7 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-688 110	-3 267 934	-196 705	-275 305
DRIFTSRESULTAT		448 834	-2 851 435	928 295	149 695
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	1 956	0	0
Finanskostnader	11	-64 259	-84 144	-69 200	-66 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 259	-82 188	-69 200	-66 200
ÅRSRESULTAT		384 575	-2 933 623	859 095	83 495
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-385 907		
Udekket tap		0	-2 547 716		
Reduksjon udekket tap		384 575	0		



BL Øvregata 3 AL

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	219 628	219 628
Tomt	12	6 000	6 000
SUM ANLEGGSMIDLER		225 628	225 628
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 120	10 518
Driftskonto OBOS-banken		472 828	973 535
SUM OMLØPSMIDLER		483 948	984 053
SUM EIENDELER		709 576	1 209 681



BL Øvregata 3 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	13	-2 163 141	-2 547 716
SUM EGENKAPITAL		-2 162 441	-2 547 016

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 821 216	3 702 533
Borettsinnskudd	15	22 300	22 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 843 516	3 724 833

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	4 562
Påløpte renter		4 454	5 806
Påløpte avdrag		22 843	21 496
Annen kortsiktig gjeld	16	1 204	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 501	31 864

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		709 576	1 209 681
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse	17	5 322 300	5 322 300
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2022
Styret i BL Øvregata 3 AL

Ingeborg Busch /s/ Celina Nancy Haagensen /s/

Yogendran Pathmanathan /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	424 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	424 944

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Skadeutlegg	12 000
Ålesund Kommune - Tilskudd	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	712 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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 2020/2021, og er på kr 5 000.



BL Øvregata 3 AL

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 793.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 427
SUM KONSULENTHONORAR	-4 427

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

ULS Design - Rehabilitering vinduer og utvendig puss - slutfaktura	-491 722
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-491 722
Drift/vedlikehold bygninger	-19 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 211
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-521 058

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 342
Kommunale avgifter	-39 845
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-64 187

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-2 250
Trykksaker	-673
Andre kontorkostnader	-488
Porto	-218
Bank- og kortgebyr	-2 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 687

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-63 466
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-793
SUM FINANSKOSTNADER	-64 259



BL Øvregata 3 AL

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1947	219 628
SUM BYGNINGER	219 628

Tomten ble kjøpt i 1941 for 6000.

Gnr.200/bnr.569

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

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 700 000
Nedbetalt tidligere	107 679
Nedbetalt i år	798 763
	-2 793 558

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 1997	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	1 189 788
Nedbetalt i år	82 554
	-27 658

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 821 216
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-22 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 300

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader - Strøm desember	-1 204
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 204



BL Øvregata 3 AL

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 300
Pantelån	2 821 216
Påløpte avdrag	22 843
TOTALT	2 866 359

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

Bygninger	219 628
Tomt	6 000
TOTALT	225 628



Annem 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.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

Selskapsnummer: 6480 **Selskapsnavn:** BL Øvregata 3 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.