



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 097 505
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		537 012	532 475
Sum inntekter		537 012	532 475
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		3 512 982	310 000
Sum kostnader		3 528 956	325 974
Driftsresultat		-2 991 944	206 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 138	445
Sum finansinntekter		5 138	445
Annen finanskostnad		67 801	11 178
Sum finanskostnader		67 801	11 178
Netto finans		-62 663	-10 733
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 054 608	195 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 054 608	195 768
Årsresultat		-3 054 608	195 768
Totalresultat		-3 054 608	195 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 054 608	195 768
Sum overføringer og disponeringer		-3 054 608	195 768



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		371 218	371 218
Sum varige driftsmidler		371 218	371 218
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		386 302	371 218
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 842	72 038
Sum fordringer		29 842	72 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 181	468 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 181	468 891
Sum omløpsmidler		442 023	540 929
SUM EIENDELER		828 325	912 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			424 689
Udekket tap		2 629 919	
Sum opptjent egenkapital		-2 629 919	424 689
Sum egenkapital		-2 628 619	425 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 308 577	380 904
Øvrig langsiktig gjeld		35 209	20 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 343 786	401 104
Sum langsiktig gjeld		3 343 786	401 104
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 849	11 591
Leverandørgjeld		95 308	72 098
Annen kortsiktig gjeld			1 366
Sum kortsiktig gjeld		113 158	85 055
Sum gjeld		3 456 944	486 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		828 325	912 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391357

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 097 505
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 955 097 505
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		537 012	532 475
Sum inntekter		537 012	532 475
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		3 512 982	310 000
Sum kostnader		3 528 956	325 974
Driftsresultat		-2 991 944	206 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 138	445
Sum finansinntekter		5 138	445
Annen finanskostnad		67 801	11 178
Sum finanskostnader		67 801	11 178
Netto finans		-62 663	-10 733
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 054 608	195 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 054 608	195 768
Årsresultat		-3 054 608	195 768
Totalresultat		-3 054 608	195 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 054 608	195 768
Sum overføringer og disponeringer		-3 054 608	195 768



Organisasjonsnr: 955 097 505
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 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		371 218	371 218
Sum varige driftsmidler		371 218	371 218

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0

Sum anleggsmidler		386 302	371 218
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		29 842	72 038
Sum fordringer		29 842	72 038

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 181	468 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 181	468 891

Sum omløpsmidler		442 023	540 929
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		828 325	912 147
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		424 689
Udekket tap	2 629 919	
Sum opptjent egenkapital	-2 629 919	424 689
Sum egenkapital	-2 628 619	425 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 308 577	380 904
Øvrig langsiktig gjeld	35 209	20 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 343 786	401 104
Sum langsiktig gjeld	3 343 786	401 104
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 849	11 591
Leverandørgjeld	95 308	72 098
Annen kortsiktig gjeld		1 366
Sum kortsiktig gjeld	113 158	85 055
Sum gjeld	3 456 944	486 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	828 325	912 147



Organisasjonsnr: 955 097 505
BORETTSLAGET BJØNNADALSVEGEN 7 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 Bjønnadalsvegen 7 AL

2. mai 2023

Selskapsnummer: 6482





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 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:

2. mai 2023 kl. 19:00, OBOS lokaler, 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. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6482 Årsrapport til styrerommet.no 22.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iris Marita Westerås
- Linn Kristine Kvamme

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Arne Storås Stokkeland
- Merethe Hurlen
- Trine Beate Solevågseide

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:

- Jan Erik Røshol

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål Enebakk



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Erik Røshol	Bjønnadalsvegen 7 B
Styremedlem	Pål Enebakk	Bjønnadalvegen 7 A
Styremedlem	Alexander Nalbant	Jusspivegen 41
Varamedlem	Anja-Marlen Sande Broløkken	Slinningsodden 48
Varamedlem	Trine Beate Solevågseide	Bjønnadalvegen 7 C
Varamedlem	Iris Marita Westerås	Geirangervegen 107

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Erik Røshol Bjønnadalsvegen 7 B

Varadelegert

Alexander Nalbant Jusspivegen 41

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

201 57

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

Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



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 Drift og vedlikehold. Rehabilitering av fasade og nye vinduer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes nytt lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

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 strømsstøtten 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 Bjønnadalsvegen 7 AL.

Lån

Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesaften pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 5 % fra 01.07.23. 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 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
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 Bjønnadalsvegen 7 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 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.



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. Betyggende 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 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.

Ålesund, 10. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: X02P2-CVZ0I-WMABP-UBWGB-CP415-MS1LF



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	455 874	389 134	455 875	328 865
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 054 608	195 768	168 326	108 426
Tillegg for nye langsiktige lån 15	3 360 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-432 327	-129 027	-131 000	-84 000
Innsk. øremerk. bankkto	-75	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-127 010	66 741	37 326	24 426
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	328 865	455 874	493 201	353 291

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	442 023	540 929
Kortsiktig gjeld	-113 158	-85 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	328 865	455 874



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	537 012	532 475	537 000	585 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		537 012	532 475	537 000	585 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-6 941	-6 419	-6 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-40 443	-39 325	-40 500	-41 500
Konsulenthonorar	6	-4 855	-5 813	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-3 104 924	-21 956	-40 000	-40 000
Forsikringer		-60 469	-64 855	-68 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-161 557	-149 215	-156 000	-172 000
Energi/fyring		-12 263	-12 209	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 522	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-7 408	-7 610	-16 000	-11 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 528 956	-325 974	-358 674	-353 574
DRIFTSRESULTAT		-2 991 944	206 501	178 326	231 426
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 138	445	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-67 801	-11 178	-11 000	-124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 663	-10 733	-10 000	-123 000
ÅRSRESULTAT		-3 054 608	195 768	168 326	108 426
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	195 768		
Fra opptjent egenkapital		-424 689	0		
Udekket tap		-2 629 919	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	366 807	366 807
Tomt		4 411	4 411
Miljøbankkonto, øremerket	13	15 084	0
SUM ANLEGGSMIDLER		386 302	371 218
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 842	72 038
Driftskonto OBOS-banken		204 572	263 006
Sparekonto OBOS-banken		207 609	205 885
SUM OMLØPSMIDLER		442 023	540 929
SUM EIENDELER		828 325	912 147

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

Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		0	424 689
Udekket tap	14	-2 629 919	0
SUM EGENKAPITAL		-2 628 619	425 989

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 308 577	380 904
Borettsinnskudd	16	20 200	20 200
Avsetning bomiljøtiltak	13	15 009	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 343 786	401 104

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		95 308	72 098
Påløpte renter		11 380	782
Påløpte avdrag		6 469	10 809
Annen kortsiktig gjeld		0	1 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 158	85 055

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		828 325	912 147
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	17	12 020 200	1 445 200
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.03.2023
Styret i Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 AL

Jan Erik Røshol /s/
Styrets leder

Pål Enebakk /s/

Alexander Nalbant /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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	479 424
Fiber	54 444
Hybel, leilighet 13	3 144
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	537 012

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 14 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 855
SUM KONSULENTHONORAR	-4 855

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hi-Bygg - bytte av vinduer, samt litt rehabilitering fasade	-2 966 944
Endringer	-124 845
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 091 790
Drift/vedlikehold bygninger	-4 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 104 924

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 286
Kommunale avgifter	-123 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 557

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 071
Andre fremmede tjenester	-268
Andre kontorkostnader	-1 002
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 408

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 799
SUM FINANSINTEKTER	5 138

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-63 237
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-4 564
SUM FINANSKOSTNADER	-67 801

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

Kostpris/Bokf.verdi 1947	366 807
SUM BYGNINGER	366 807

Tomten ble kjøpt i 1946 for 4 411.

Gnr.201/bnr.57

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

NOTE: 13**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-15 009

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 360 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	51 423
	-3 308 577

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-1 425 000
Nedbetalt tidligere	1 044 096
Nedbetalt i år	380 904
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 308 577
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-20 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 200

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 200
Pantelån	3 308 577
Påløpte avdrag	6 469
TOTALT	3 335 246

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

Bygninger	366 807
Tomt	4 411
TOTALT	371 218



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8275234. 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

2022 - 2022 Fasade og vindu

HI bygg har utført fasadearbeid og bytte av vindu samt balkongdører.

Fasadearbeid:

- Fasadevask
- skraping/sliping
- Maling inkludert grunning



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 6482 **Selskapsnavn:** Borettslaget Bjønnadalsvegen 7 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.