



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 049 023
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSÅSEN BORETTSLAG
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 539 066	8 910 391
Sum inntekter		6 539 066	8 910 391
Kostnader			
Lønnskostnad		19 968	
Annen driftskostnad		621 259	173 235
Sum kostnader		641 227	173 235
Driftsresultat		5 897 839	8 737 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 681	6
Sum finansinntekter		1 681	6
Annen finanskostnad		1 051 424	246 060
Sum finanskostnader		1 051 424	246 060
Netto finans		-1 049 743	-246 054
Ordinært resultat før skattekostnad		4 848 096	8 491 102
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 848 096	8 491 102
Årsresultat		4 848 096	8 491 102
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 848 096	8 491 102
Sum overføringer og disponeringer		4 848 096	8 491 102



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		75 110 000	75 110 000
Sum varige driftsmidler		75 110 000	75 110 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		22 626	
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0
Sum anleggsmidler		75 132 626	75 110 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 784	12 191
Sum fordringer		43 784	12 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 890	453 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 890	453 764
Sum omløpsmidler		777 674	465 955
SUM EIENDELER		75 910 300	75 575 955

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 339 198	8 491 102
Sum opptjent egenkapital		13 339 198	8 491 102
Sum egenkapital		13 444 198	8 596 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 847 000	44 268 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 555 514	22 533 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 402 514	66 801 000
Sum langsiktig gjeld		62 402 514	66 801 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 406	4 124
Leverandørgjeld		55 182	136 394
Annen kortsiktig gjeld			38 335
Sum kortsiktig gjeld		63 588	178 853
Sum gjeld		62 466 102	66 979 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 910 300	75 575 955



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503756

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 049 023
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOLSÅSEN BORETTSLAG
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 539 066	8 910 391
Sum inntekter		6 539 066	8 910 391
Kostnader			
Lønnskostnad		19 968	
Annen driftskostnad		621 259	173 235
Sum kostnader		641 227	173 235
Driftsresultat		5 897 839	8 737 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 681	6
Sum finansinntekter		1 681	6
Annen finanskostnad		1 051 424	246 060
Sum finanskostnader		1 051 424	246 060
Netto finans		-1 049 743	-246 054
Ordinært resultat før skattekostnad		4 848 096	8 491 102
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 848 096	8 491 102
Årsresultat		4 848 096	8 491 102
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 848 096	8 491 102
Sum overføringer og disponeringer		4 848 096	8 491 102



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		75 110 000	75 110 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0
Sum anleggsmidler		75 132 626	75 110 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		43 784	12 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 890	453 764
Sum omløpsmidler		777 674	465 955
SUM EIENDELER		75 910 300	75 575 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	13 339 198	8 491 102
Sum opptjent egenkapital	13 339 198	8 491 102
Sum egenkapital	13 444 198	8 596 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 847 000	44 268 000
Øvrig langsiktig gjeld	22 555 514	22 533 000
Sum annen langsiktig gjeld	62 402 514	66 801 000
Sum langsiktig gjeld	62 402 514	66 801 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 406	4 124
Leverandørgjeld	55 182	136 394
Annen kortsiktig gjeld		38 335
Sum kortsiktig gjeld	63 588	178 853
Sum gjeld	62 466 102	66 979 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 910 300	75 575 955



Organisasjonsnr: 927 049 023
HOLSÅSEN BORETTSLAG

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

Holsåsen Borettslag

24. mai 2023

Selskapsnummer: 6653





Velkommen til årsmøte i Holsåsen Borettslag

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:

24. mai 2023 kl. 18:00, Herdhuset, Vestmoa 21, 6018 Ålesund.

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.

Sted for årsmøtet

Årsmøtet avholdes på Herdhuset, Vestmoa 21, 6018 Ålesund.
Kom gjerne en halvtime før og slå av en hyggelig prat sammen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til bruk av miljømidler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Holsåsen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder. Styret foreslår at Andreas Riis Halvorsen fra Obos er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 4 848 096 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 4 848 096 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Holsåsen borettslag_komplett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 42 000.



Sak 7

Forslag til bruk av miljømidler

Forslag fremmet av:

Kristian Krohn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samle inn forslag til hva miljømidlene kan brukes til for å forbedre uteområdet.

Styrets innstilling

Styret imøteser forslag fra beboerne på årsmøtet til hva som er ønskelig av miljøtiltak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å benytte miljømidlene til å forbedre uteområdet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Else Bruland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirin Røkke

Valg av 2 valgkomite 2024 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 2024:

- 1 representant foreslås på årsmøtet
- Synnøve Eidem
- Tim Listein



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Leder velges som delegat og nestleder som varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Else Bruland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristian Krohn



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Else Bruland	Inste Holen 85
Styremedlem	Bente Edvardsen	Inste Holen 85
Styremedlem	Kristian Krohn	Inste Holen 87
Varamedlem	Eirin Røkke	Inste Holen 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Else Bruland		Inste Holen 85
Varadelegert		
Kristian Krohn		Inste Holen 87

Valgkomiteen

Else Bruland	Inste Holen 85
Bente Edvardsen	Inste Holen 85
Kristian Krohn	Inste Holen 87

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 Holsåsen Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Holsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927049023, og ligger i Ålesund kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 548

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.

Holsåsen Borettslag 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Styret ble valgt på konstituerende årsmøte i januar 2022, og har gjennom året 2022 avholdt 10 styremøter. Styret har hatt et svært godt samarbeid gjennom året og har hatt god arbeidsfordeling.

Styret bestemte å benytte Vibbo som beboerkommunikasjon og benytter Styrerommet som digitalt styreverktøy. Styret valgte å benytte OBOS eiendomsforvaltning som forretningsfører og har digital kommunikasjon med OBOS. Styret vedtok å følge forretningsførers retningslinjer for styrearbeid.

Styret oppnevnte Kristian Krohn som HMS-kontakt og det er opprettet HMS-internkontrollrutiner.

Elbil lader

Holsåsen er forberedt for Zaptec ladesystemer - det er innebygd sikring og Zaptec APM i hovedtavlen. Det anbefales da Zaptec sitt system for borettslaget. Fordelen er at man kan få større ladekapasitet, opptil 22kw og en bedre fordeling av strømforbruket i forhold til hva som er tilgjengelig og i forhold til strømpris.

Siden HM elektro allerede hadde installert Easee lader for en leilighet ble alternativet med Zaptec ladesystemet forkastet og alternativet er at hver enkelt ordner seg selv. Det er da en begrensing på 11kw.

Solskjerming

Hvordan bygningene framstår utvendig er borettslagets ansvar. Man ønsker å beholde et så enhetlig uttrykk av fasaden som mulig, og blant annet farge på duk og rammer er viktig for å oppfylle dette. I april/mai ble det sendt forespørsel til flere leverandører av utvendig solskjerming. To leverandører svarte innen fristen, og disse var også på befaring. Etter å ha mottatt prisforslag for alternative løsninger, valgte styret Fasadeprodukter som leverandør av screens og terrassemarkiser. For å stå i stil med farge på utvendige ventiler, takrenner og rekkverk, må farge på rammer for både terrassemarkise og screens være svart.

Valgt farge på duk er mørk grå (terrassemarkise duk 407/324 og screens duk Serge 3% 118118).

Informasjon om dette ligger på Vibbo.

Hver enkelt beboer som ønsket tilbud på utvendig, og ev. innvendig, solskjerming, ble anmodet om å ta kontakt med Fasadeprodukters representant. Beboere som tok kontakt innen 10. mai fikk et ekstra godt introduksjonstilbud på ønsket solskjerming.

Søknad om tynning av skog til Ålesund kommune og OBOS

Styret mottok en forespørsel om fjerning/uttynning av skog og kratt på kommunens eiendom mot vest. Styret besluttet også å snakke med OBOS vedørende tynning/fjerning av krattskogen syd for nr 85. Det ble lagt ut informasjon om dette på Vibbo i mai, med oppfordring til beboerne om å melde seg til å være med i en prosjektgruppe for å planlegge arbeidet samt å sende nødvendige søknader.

Det var ingen som meldte seg til å være med i prosjektgruppa.

Styret valgte likevel å gå videre med saka og ba beboerne om å komme med sine synspunkter vedrørende tynning av skog. I juni var det mottatt svar fra 10 beboere som stilte seg bak forslaget. Det var ingen av beboerne som ga tilbakemelding om at de satte seg imot forslaget, og i juni sendte styret v/Bente inn søknad til kommunen om tillatelse til å tynne ut skogen vest for eiendommen. I tillegg ble også OBOS kontaktet i oktober.

Aksept fra OBOS ble mottatt raskt pr e-post. ved utgangen av 2022 var det foreløpig ikke mottatt svar på søknaden fra Ålesund kommune.



Sak om innglassing av veranda

Styret mottok forespørsel fra beboer vedrørende innglassing av veranda. I og med at dette kan være et søknadspliktig tiltak, vedtok styret å nedsette en arbeidsgruppe som ansvarlige for prosjektet. Det var ingen som meldte seg for deltakelse i arbeidsgruppa eller meldte sin interesse for innglassing. Saka ble derfor avsluttet.

1.års befaring

I oktober ble det gjennomført ettårsbefaring av fellesområdene der punkter fra ferdigbefaring ble gjennomgått, i tillegg til en generell befaring av fellesområdene. Det ble påpekt flere områder som ikke er ferdigstilt.

Gjenstående arbeid på fellesarealene

Etter avtale med OBOS ble det lagt duk på baksiden av gjerdet mot nabo mot øst (skråningen mellom Inste Hølen 83 og 85). Duken ble lagt i påvente av videre plan for hva man skulle gjøre med skråningen. For å unngå at duken blåste bort i et uvær, ble det påbegynt arbeid med å legge grus oppå duken. Arbeidet er ikke ferdigstilt.

Følgende punkter fra ettårsbefaring har fortsatt status "Åpen":

Det renner mye vann fra lydplatene på rekkverkene i svalgangen i 2. etasje. Det er selvfølgelig mest når det regner. Like ved trappehuset mot nord renner det imidlertid vann også når det ikke har regnet på flere dager. Det kan virke som at regnvannet magasineres og det fortsetter deretter å renne/dryppe i lengre tid.

Heisdørene er veldig utsatt for vær og vind. På vinterstid legger snøen seg i oppetter heisdørene. Det må settes opp skjerming for heisdørene i 1. og 2. et.

Når gulvet i svalgangen blir vått, blir det farlig glatt.

Gressplenen vest for eiendommen er fortsatt ikke bra. Spesielt stykket som er nærmest nr 85, men også "stripen" mot nord. Det legger seg mye vann og blir til tider ganske så gjørmete.

Deltakelse på konferanse og kurs

Else deltok på høstseminar arrangert av OBOS Nordvest og hele styret deltok på digitalt kurs om konflikthåndtering arrangert av OBOS.

Utlån av leiligheter

Styret har behandlet 1 søknader om utlån av leilighet, og har med bakgrunn i vilkårene funnet det riktig å tillate utlån.



Miljøkonto

Våren 2021 vedtok generalforsamlingen i OBOS et omfattende miljøløfte som blant annet innebar å gi tilbake kr 250 millioner til OBOS-tilknyttede borettslag.

Midlene vil bli fordelt blant de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i de enkelte borettslag pr. 01.07 hvert år. De vil bli plassert på en separat miljøkonto i OBOS banken for hvert borettslag innen utløpet av august. I henhold til generalforsamlingsvedtaket skal pengene benyttes til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak, og de vil derfor være sperret til dette formålet.

I den forbindelse fikk Holsåsen borettslag overført kr 22 513,79 til vår Miljøkonto. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak, og kriterier for å kunne bruke tilskuddspengene er:

- Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom
- Tiltaket vil komme OBOS-medlemmene til gode
- Det bevilges ikke midler til enkeltpersoner, jubileumsfeiring eller andre sosiale samlinger, normalt vedlikehold eller til drift
- Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkonto kan åpnes for overføring til driftskonto

Ordinært årsmøtet 2022 ble avholdt digitalt i uke 24, 13.-17.juni 2022.

Nøkler

Det finnes kun en hovednøkkel som passer til alle leiligheter, denne ligger i nøkkelbok tilknyttet brannalarmanlegget, og kan kun åpnes av brannvesenet ved utrykninger.

Dugnad

Styret inviterte til dugnad med vafler og kaffe. Omtrent halvparten av leilighetene var representert på dugnaden, der vi ryddet og spylte. Senere ble det singlet i området mot øst.

Styret setter pris på deltakelse og sosialt samvær med de som møtte på dugnadene.

Informasjonsmøte om Brann

På bakgrunn av mange unødige alarmer fra innflytting og utover i 2022. De fleste av alarmene var på grunn av matlaging og matos. Vi inviterte vi Ålesund brannvesen og HM Elektro til en orientering som vi avholdt i garasjen. Mange leiligheter var representert og det var en nyttig gjennomgang.

Andre ting

- Styret har gjennomgått mottatt FDV også for fellesområdet. Ikke all FDV er mottatt, og dette er etterspurt.
- Felles filterskifte på ventilasjonsanleggene
- Innkjøp av diverse redskaper til snørydding og vedlikehold av uteområdet.
- Renset takrenner
- Beis er kjøpt inn til drager og leegger på verandaer/terrasser i underetg og 1.etg. Alle dragere skal beises.
- Opprettet avlesningsverktøy for fjernvarme, varmevann og kaldt vann (Kamstrup)
- Montert elektrisk døråpner på døren inn til slusen til garasje
- Merking av dører med leilighetsnummer og H-nummer.



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.

Kommentarer

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes primært utviklingen av lånerente gjennom 2022 som ble mye høyere enn forutsett, og da førte til høyere kapitalkostnader.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold enn antatt. Kommunale avgifter var også budsjettet for høyt mens energi/fyring var budsjettet for lavt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Avgift på vann og avløp økte med henholdsvis 7% og 8%, mens avgift for renovasjon ikke er avklart når denne rapporten skrives. Det er lagt til grunn en generell konsumprisindeks 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 Holsåsen Borettslag.

Lån

Holsåsen Borettslag har lån i Obosbanken. Renten har økt kraftig gjennom 2022, i tråd med norsk økonomi og internasjonale hendelser. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret ble økt med 4,2% per 01.01.2023. 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
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 Holsåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Holsåsen Borettslag 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 oppfyller 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 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 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, 28. april 2023
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

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-28 16:31:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HMPYQ-AJPF2-SSXZIW-5AOZE-XW6MN-EBHEX

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/validator>

15 av 28

Årsrapport Holsugen Borettslag_Rom 101.pdf



Holsåsen Borettslag

**HOLSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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



Holsåsen Borettslag

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		287 102	0	287 102	714 086
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 848 096	8 491 102	852 800	352 000
Anskaffelse tomt		0	-1 205 250		
Kjøp bygning		0	-73 904 750		
Tilleggsinnb. Borettsinnskudd		0	22 533 000		
Innbetalt andelskapital		0	105 000		
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	52 577 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-4 421 000	-8 309 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-112	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		426 984	287 102	852 800	352 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		714 086	287 102	1 139 902	1 066 086
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		777 674	465 955		
Kortsiktig gjeld		-63 588	-178 853		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		714 086	287 102		



Holsåsen Borettslag

HOLSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 051 206	236 060	752 556	1 832 964
Innkrevde felleskostnader	2	1 066 860	359 915	890 444	1 067 036
Innbetalinger		0	5 416	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 118 066	601 391	1 643 000	2 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 468	0	0	-3 000
Styrehonorar	4	-17 500	0	0	-35 000
Revisjonshonorar		0	-7 125	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-61 080	-19 729	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	5	-2 640	0	-10 000	-10 000
Kontingenter		-4 200	0	-4 200	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-80 008	-5 200	-170 000	-114 000
Forsikringer		-43 318	-20 271	-60 000	-55 000
Kommunale avgifter	7	-127 194	-40 746	-292 000	-138 000
Energi/fyring	8	-176 665	-52 414	-40 000	-154 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 725	-1 575	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	9	-121 429	-26 176	-140 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-641 227	-173 235	-790 200	-715 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 476 839	428 156	852 800	2 185 000
Innbetalt andel fellesgjeld		4 421 000	8 309 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 897 839	8 737 156	852 800	2 185 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 681	6	0	0
Finanskostnader	11	-1 051 424	-246 060	0	-1 833 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 049 743	-246 054	0	-1 833 000
ÅRSRESULTAT		4 848 096	8 491 102	852 800	352 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 848 096			



Holsåsen Borettslag

HOLSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 049 023, KUNDENR. 6653

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	73 904 750	73 904 750
Tomt		1 205 250	1 205 250
Miljøbankkonto, øremerket		22 626	0
SUM ANLEGGSMIDLER		75 132 626	75 110 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 322	7 827
Andre kortsiktige fordringer	13	10 462	4 364
Driftskonto OBOS-banken		301 530	422 196
Sparekonto OBOS-banken		432 359	31 568
SUM OMLØPSMIDLER		777 674	465 955
SUM EIENDELER		75 910 300	75 575 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 5 000		105 000	105 000
Annen egenkapital	14	13 339 198	8 491 102
SUM EGENKAPITAL		13 444 198	8 596 102



Holsåsen Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	39 847 000	44 268 000
Borettsinnskudd	16	22 533 000	22 533 000
Avsetning bomiljøtiltak		22 514	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 402 514	66 801 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		55 182	136 394
Påløpte renter		8 406	4 124
Annen kortsiktig gjeld		0	38 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 588	178 853

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 910 300	75 575 955
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	155 110 000	155 110 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.04.2023
Styret i Holsåsen Borettslag

Else Bruland /s/

Bente Edvardsen /s/

Kristian Krohn /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	841 512
Akonto oppvarming	176 148
Garasje	48 000
Parkering	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 001 767
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	49 439
Overført til kapitalkostnader	-1 051 206
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 066 860

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 468
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 468

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 17 500.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 852
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 190
Kostnader dugnader	-2 742
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 008

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 716
Renovasjonsavgift	-40 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 194



Holsåsen Borettslag

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 757
Fjernvarme	-153 909
SUM ENERGI / FYRING	-176 665

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 302
Driftsmateriell	-3 837
Vaktmestertjenester	-60 000
Renhold ved firmaer	-16 500
Andre fremmede tjenester	-10 821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kontorkostnader	-19 748
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 429

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	903
SUM FINANSINNTEKTER	1 681

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 051 206
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	-1 051 424

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	73 904 750
SUM BYGNINGER	73 904 750

Gnr.32/bnr.548

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nullavregning, IN-lån	10 462
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 462



NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	609 198
Egenkapital fra IN tidligere år	8 309 000
Egenkapital fra IN 2022	4 421 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 339 198

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-52 577 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	8 309 000
Nedbetalt i år, IN	4 421 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-39 847 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2031.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.



Holsåsen Borettslag

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/11-2031
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2031	
101		1 850
2007, 2008	1 950	
104		2 750
1004		2 950
105		3 000
1006, 1007, 1008	3 250	
102		3 350
2005		3 400
103		3 450
2006		3 500
1002		3 600
1003		3 700
1005, 2002	3 900	
2003		4 000

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-22 533 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 533 000

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 533 000	
Pantelån		39 847 000
Bregnede IN-forpliktelser	12 730 000	
TOTALT		62 380 001

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

Bygninger	73 904 750	
Tomt		1 205 250
TOTALT		75 110 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7897952. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.01 og 30.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 6653 **Selskapsnavn:** Holsåsen Borettslag

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.