



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 472 678	2 373 210
Sum inntekter		2 472 678	2 373 210
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		872 187	724 052
Sum kostnader		918 968	770 833
Driftsresultat		1 553 710	1 602 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 356	5 959
Sum finansinntekter		32 356	5 959
Annen finanskostnad		633 728	444 892
Sum finanskostnader		633 728	444 892
Netto finans		-601 372	-438 933
Ordinært resultat før skattekostnad		952 338	1 163 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		952 338	1 163 444
Årsresultat		952 338	1 163 444
Totalresultat		952 338	1 163 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		952 338	1 163 444
Sum overføringer og disponeringer		952 338	1 163 444



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		39 347 000	39 347 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		39 827 000	39 827 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 827 000	39 827 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 185	353
Sum fordringer		102 185	353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 999 494	3 013 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 999 494	3 013 780
Sum omløpsmidler		3 101 679	3 014 133
SUM EIENDELER		42 928 679	42 841 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 627 611	6 675 274
Sum opptjent egenkapital		7 627 611	6 675 274
Sum egenkapital		7 752 611	6 800 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 534 518	23 434 856
Øvrig langsiktig gjeld		12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 945 518	35 845 856
Sum langsiktig gjeld		34 945 518	35 845 856
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 251	136 598
Leverandørgjeld		64 646	2 789
Annen kortsiktig gjeld		35 652	55 617
Sum kortsiktig gjeld		230 549	195 004
Sum gjeld		35 176 067	36 040 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 928 679	42 841 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365650

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 472 678	2 373 210
Sum inntekter		2 472 678	2 373 210
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Annen driftskostnad		872 187	724 052
Sum kostnader		918 968	770 833
Driftsresultat		1 553 710	1 602 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 356	5 959
Sum finansinntekter		32 356	5 959
Annen finanskostnad		633 728	444 892
Sum finanskostnader		633 728	444 892
Netto finans		-601 372	-438 933
Ordinært resultat før skattekostnad		952 338	1 163 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		952 338	1 163 444
Årsresultat		952 338	1 163 444
Totalresultat		952 338	1 163 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		952 338	1 163 444
Sum overføringer og disponeringer		952 338	1 163 444



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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		39 347 000	39 347 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		39 827 000	39 827 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 827 000	39 827 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 185	353
Sum fordringer		102 185	353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 999 494	3 013 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 999 494	3 013 780
Sum omløpsmidler		3 101 679	3 014 133
SUM EIENDELER		42 928 679	42 841 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 627 611	6 675 274
Sum opptjent egenkapital	7 627 611	6 675 274
Sum egenkapital	7 752 611	6 800 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 534 518	23 434 856
Øvrig langsiktig gjeld	12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld	34 945 518	35 845 856
Sum langsiktig gjeld	34 945 518	35 845 856
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 251	136 598
Leverandørgjeld	64 646	2 789
Annen kortsiktig gjeld	35 652	55 617
Sum kortsiktig gjeld	230 549	195 004
Sum gjeld	35 176 067	36 040 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 928 679	42 841 133



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Byhagen Ålesund

13. april 2023

Selskapsnummer: 6603





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Byhagen Ålesund

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:

13. april 2023 kl. 18:00, Obos sine lokaler i 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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6603 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtas av generalforsamlingen.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas av generalforsamlingen.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Mannseth	Steinvågvegen 37 E
Styremedlem	Arne Strømmen	Steinvågvegen 37 E
Styremedlem	Bente Iren Vegsund	Steinvågvegen 37 E
Varamedlem	Joachim Selvåg Skinnnes	Steinvågvegen 37 E

Valgkomiteen

Terje Andersen	Steinvågvegen 37 A
Joachim Selvåg Skinnnes	Steinvågvegen 37 E

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Byhagen Ålesund

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Byhagen Ålesund er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992433094, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 665

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 Byhagen Ålesund 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.



Styrets arbeid

Styremøter

Det ble avholdt 4 stk fysiske styremøter. Styret er godt innarbeidet og det meste av dialog gjøres ofte fortløpende per mail o.l

Vedlikehold:

Skifte av all belysning i parkerings hus med teknisk rom. Den gamle belysningen var nå blitt tilårskommen og slitt. Flere armaturer hadde defekter. Styret bestemte skifte til moderne, mer effektive og energi sparende armaturer. Det ble ikke gjort dugnad eller annet på malte flater / fellesanlegg dette året grunnet vanskelige værforhold i sommeren som var

Avtaler:

Styret har videreført våre løpende avtaler. Avtale med vaktmester har blitt revidert etter Byhagen startet å benytte felles deponi for avfall. I den nye avtalen inngår mer tid til vask og renhold av fellesarealer.

Det er opprettet avtale med Nortronik Brannservice. De har nå re sertifisert vårt eksisterende brann slukke utstyr samt installert skap med slukke apparat i "bosshuset" og i parkerings hus. Etter gjennomgang ble det og montert bedre skilting. De vil utføre årlig kontroll på alt utstyr. Flytting av lån til DNB. Byhagens felles lån er refinansiert av DNB, til en bedre avtale.

Uforutsette hendelser:

Ingen for denne perioden.

Annet:

Det ble ikke avholdt sosiale sammenkomster eller dugnad i regi av styret for året. Dialog med kommunen fortsetter som tidligere for beskjæring av trær i nabohagen. Dialog med brannvesen, kommune og politi på nabo hus som forfaller.

Framtidige planer:

Styret har planlagt vedlikehold på felles arealer og parkerings hus. Det er oppdaget lekkasjer i membran mellom fellesareal og parkerings kjeller. Styret har planlagt vedlikehold på enkelte verandadører og fuktskade / vann inntrenging i en leilighet. Styret har et håp om en tør og fin sommer slik at fellesarealer kan males og friskes opp. Vi håper å få gjort dette på dugnad.

På flere av vedlikeholds sakene har styret utfordringer med å finne aktører med ledig kapasitet.



Borettslaget Byhagen 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av kapitalkostnader ifm renteøkning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte utlånsrenter.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Byhagen Ålesund.

Lån

Borettslaget Byhagen Ålesund har lån i Dnb.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 22 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% i 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Byhagen Ålesund

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Byhagen Ålesund 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 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 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, 27. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



Borettslaget Byhagen Ålesund

BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 819 130	2 826 830	2 819 130	2 871 129
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		952 338	1 163 444	1 014 457	738 919
Tillegg for nye langsiktige lån	14	22 960 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-23 860 338	-1 171 145	-1 170 000	-706 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		52 000	-7 701	-155 543	32 919
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 871 130	2 819 129	2 663 587	2 904 048

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 101 679	3 014 133
Kortsiktig gjeld	-230 549	-195 004
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 871 130	2 819 129



Borettslaget Byhagen Ålesund

BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 472 678	2 373 209	2 440 000	2 544 000
Andre inntekter		0	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 472 678	2 373 210	2 440 000	2 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 781	-5 781	-5 781	-5 781
Styrehonorar	4	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Revisjonshonorar	5	-8 296	-7 671	-8 400	-8 700
Forretningsførerhonorar		-66 000	-64 175	-65 512	-67 600
Konsulenthonorar	6	-5 125	-2 419	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-151 838	-61 785	-210 000	-220 000
Forsikringer		-73 751	-67 831	-70 600	-45 000
Kommunale avgifter	8	-240 692	-189 725	-214 500	-236 000
Energi/fyring		-26 701	-32 108	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 963	-174 962	-175 000	-194 000
Andre driftskostnader	9	-115 820	-123 376	-122 250	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-918 968	-770 833	-953 043	-982 081
DRIFTSRESULTAT		1 553 710	1 602 377	1 486 957	1 561 919
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 356	5 959	0	0
Finanskostnader	11	-633 728	-444 892	-472 500	-823 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-601 372	-438 933	-472 500	-823 000
ÅRSRESULTAT		952 338	1 163 444	1 014 457	738 919
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		952 338	1 163 444		



Borettslaget Byhagen Ålesund

BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 847 000	37 847 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 827 000	39 827 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 453	353
Forskuddsbetalte kostnader		95 732	0
Driftskonto OBOS-banken		401 568	214 911
Sparekonto OBOS-banken		307	233 230
Innestående i andre banker		2 597 619	2 565 639
SUM OMLØPSMIDLER		3 101 679	3 014 133
SUM EIENDELER		42 928 679	42 841 133



Borettslaget Byhagen Ålesund

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 25 * 5000	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	7 627 611	6 675 274
SUM EGENKAPITAL	7 752 611	6 800 274

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	22 534 518	23 434 856
Borettsinnskudd	15	12 411 000	12 411 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 945 518	35 845 856

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 652	51 942
Leverandørgjeld		64 646	2 789
Påløpte renter		75 627	40 770
Påløpte avdrag		54 624	95 828
Annen kortsiktig gjeld		0	3 675
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 549	195 004

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 928 679	42 841 133
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	55 411 000	42 411 000
Garantiansvar			

Ålesund, 26.02.2023
Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund

Vegard Mannseth /s/

Arne Strømmen /s/

Bente Iren Vegsund /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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



Borettslaget Byhagen Ålesund

SKJEVDELING FELLESGJELD

Andelseierne i borettslaget har ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Det betyr at den prosentvise fordelingen av andel fellesgjeld som hver andelseier skal nedbetale gjennom felleskostnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellesgjeldsandel som varierer fra 61% til 66%

Leil.nr	Andel fellesgjeld	Andel innskudd	Total finansiering	Prosentvis andel fellesgjeld
1	556 337	285 000	841 337	66 %
2	796 441	495 000	1 291 441	
3	796 441	495 000	1 291 441	
4	796 441	495 000	1 291 441	
5	784 729	490 000	1 274 729	
6	784 729	490 000	1 274 729	
7	784 729	490 000	1 274 729	
8	784 729	490 000	1 274 729	
9	802 296	411 000	1 213 296	66 %
10	603 186	309 000	912 186	66 %
11	843 290	432 000	1 275 290	66 %
12	843 289	532 000	1 375 289	
13	843 289	432 000	1 275 289	66 %
14	1 663 155	852 000	2 515 155	66 %
15	1 469 898	753 000	2 222 898	66 %
16	831 572	526 000	1 357 572	
17	854 997	438 000	1 292 997	66 %
18	626 605	321 000	947 605	66 %
19	1 124 380	576 000	1 700 380	66 %
20	1 124 380	576 000	1 700 380	66 %
21	1 124 380	576 000	1 700 380	66 %
22	1 124 380	576 000	1 700 380	66 %
23	1 124 380	576 000	1 700 380	66 %
24	790 578	405 000	1 195 578	66 %
25	655 887	390 000	1 045 887	
Sum:	22534518	12411000	34945518	64 %

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader	1 673 442
Andel felleskostnader	600 636
Telenor	167 400
Garasje	31 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 472 678



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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 41 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 296.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 125
SUM KONSULENTHONORAR	-5 125

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 494
Drift/vedlikehold elektro	-60 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 390
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 834
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 838

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-77 844
Kommunale avgifter	-162 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-240 692



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 346
Driftsmateriell	-2 108
Lyspærer og sikringer	-959
Vaktmestertjenester	-93 069
Renhold ved firmaer	-11 425
Andre fremmede tjenester	-465
Andre kontorkostnader	-540
Telefon, annet	-1 469
Porto	-82
Bank- og kortgebyr	-2 809
Velferdskostnader	-549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 820

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	307
Renter bank	30 078
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 364
SUM FINANSINTEKTER	32 356

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-392 094
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-241 634
SUM FINANSKOSTNADER	-633 728

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	37 847 000
SUM BYGNINGER	37 847 000

Tomten ble kjøpt i 2008 for 1 500 000.

Gnr.200/bnr.665

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



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje borettslaget

Kostpris for 2 plasser kjøpt i 2015	300 000	
Tilgang 2018, kjøpt 2 plasser	180 000	
		480 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		480 000

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-22 960 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	425 482	
		-22 534 518

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,54 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-26 944 000	
Nedbetalt tidligere	3 509 144	
Nedbetalt i år	23 434 856	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-22 534 518
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 15

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig	-12 411 000	
SUM BORETTSSINNSKUDD		-12 411 000



Borettslaget Byhagen Ålesund

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 000
Pantelån	22 534 518
Påløpte avdrag	54 624
TOTALT	35 000 142

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

Bygninger	37 847 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	39 347 000



Borettslaget Byhagen Ålesund

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FRENDE FORSIKRING med polisenummer 27497084. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 6603 **Selskapsnavn:** Borettslaget Byhagen Ålesund

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.