



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 968 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN III AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 555 200	1 555 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 555 200</b>	<b>1 555 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		931 492	2 195 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>968 004</b>	<b>2 232 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>587 196</b>	<b>-676 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 513	5 329
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 513</b>	<b>5 329</b>
Annen finanskostnad		280 063	286 276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>280 063</b>	<b>286 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 550</b>	<b>-280 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 646	-957 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 981 267	5 981 267
Sum varige driftsmidler		5 981 267	5 981 267
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		6 007 125	5 981 267
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 315	43 847
Sum fordringer		43 315	43 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 495	2 447 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 495	2 447 607
Sum omløpsmidler		2 221 810	2 491 454
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 228 935</b>	<b>8 472 721</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 930 203	2 253 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 930 203</b>	<b>-2 253 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 927 803</b>	<b>-2 251 449</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 311 516	9 535 507
Øvrig langsiktig gjeld		803 330	777 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 114 846</b>	<b>10 313 107</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 114 846</b>	<b>10 313 107</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 892	42 345
Leverandørgjeld			19 500
Annen kortsiktig gjeld			349 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 892</b>	<b>411 063</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 156 738</b>	<b>10 724 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 228 935</b>	<b>8 472 721</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358580

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 968 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOLEN III AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 953 968 142  
BORETTSLAGET HOLEN III AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 555 200	1 555 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 555 200</b>	<b>1 555 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		931 492	2 195 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>968 004</b>	<b>2 232 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>587 196</b>	<b>-676 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 513	5 329
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 513</b>	<b>5 329</b>
Annen finanskostnad		280 063	286 276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>280 063</b>	<b>286 276</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-263 550</b>	<b>-280 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 646	-957 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>



Organisasjonsnr: 953 968 142  
BORETTSLAGET HOLEN III AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 981 267	5 981 267
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		6 007 125	5 981 267
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		43 315	43 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 495	2 447 607
Sum omløpsmidler		2 221 810	2 491 454
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 228 935</b>	<b>8 472 721</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 930 203	2 253 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 930 203</b>	<b>-2 253 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 927 803</b>	<b>-2 251 449</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 311 516	9 535 507
Øvrig langsiktig gjeld	803 330	777 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 114 846</b>	<b>10 313 107</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 114 846</b>	<b>10 313 107</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 892	42 345
Leverandørgjeld		19 500
Annen kortsiktig gjeld		349 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>41 892</b>	<b>411 063</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 156 738</b>	<b>10 724 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 228 935</b>	<b>8 472 721</b>



Organisasjonsnr: 953 968 142  
BORETTLAGET HOLEN III 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



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 Holen III AL

14. mars 2023

Selskapsnummer: 6519





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Holen III 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:

14. mars 2023 kl. 18:30, Jeger og Beger, Holsmyrvegen 60, 6011 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.

### 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 Holen III AL**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6519 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32000

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Sætre

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ronald Ottesen
- Vegard M Jørgensen

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:

- Espen Brandal

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Synnøve Strømsheim



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Brandal	Røsslyngvegen 2 B
Styremedlem	Henrik Sætre	Porsevegen 7 C
Styremedlem	Synnøve Strømsheim	Røsslyngvegen 6 C
Varamedlem	Vegard M Jørgensen	Røsslyngvegen 8 B
Varamedlem	Ronald Ottesen	Røsslyngvegen 12 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Espen Brandal

Røsslyngvegen 2 B

Varadelegert  
Synnøve Strømsheim

Røsslyngvegen 6 C

### 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 Holen III AL

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Holen III AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953968142, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:  
32 1

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 Holen III 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.



Borettslaget Holen III AL

## Styrets arbeid

For det meste har styret arbeidet med planlegging og oversikt.

Vi har også endret farge på borettslaget og gitt beboere 3 sesonger på å male ny farge.

Vi har hentet inn tilbud på bytting av endevegger, installasjon av fibernettverk og noe annet vedlikeholdsarbeid.

Vi har tatt opp igjen tråden med Norva24 for strøping av rør og vært i kontakt med takst mann for å få en tilstandsrapport med prioriteringsliste på utvendig slitasje.



## 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

#### Kostnader

Driftskostnadene er vesentlig lavere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak at planlagt arbeid med avløp/kloakk er utsatt til 2023.

#### Resultat

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

#### Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr 2 179 918.



## 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 1 900 000 til større vedlikehold som omfatter rør og kloakk, samt annet ordinært vedlikehold.

### 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 vi 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 Holen III AL.

### Lån

Borettslaget Holen III AL har lån i Sparebanken Møre. Rente er 2,95 % fast rente frem til 01.12.24, med innfrielsesdato 01.10.49. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 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 Holen III AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Holen III 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 16. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET HOLEN III AL ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519

### 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 -
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 080 391</b>	<b>3 256 584</b>	<b>2 080 391</b>	<b>2 179 918</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	323 646	-957 812	-2 193 949	-1 518 549
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-223 991	-218 381	-225 000	-232 000
Innsk. øremerk. bankkto	-128	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>99 527</b>	<b>-1 176 193</b>	<b>-2 418 949</b>	<b>-1 750 549</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 179 918</b>	<b>2 080 391</b>	<b>-338 558</b>	<b>429 369</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 221 810	2 491 454
Kortsiktig gjeld	-41 892	-411 063
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 179 918</b>	<b>2 080 391</b>



**BORETTSLAGET HOLEN III AL**  
**ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 555 200	1 555 200	1 555 000	1 602 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 555 200</b>	<b>1 555 200</b>	<b>1 555 000</b>	<b>1 602 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-13 546	-15 421	-8 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-73 028	-71 010	-72 500	-75 000
Konsulenthonorar	6	-43 889	-544 754	-100 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-38 475	-845 051	-2 500 000	-1 900 000
Forsikringer		-107 198	-97 580	-101 500	-117 000
Festeavgift		-45 237	-45 237	-45 237	-45 237
Kommunale avgifter	8	-429 522	-403 947	-421 900	-458 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 991	-162 422	-167 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-2 806	-5 330	-9 500	-9 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-968 004</b>	<b>-2 232 065</b>	<b>-3 467 449</b>	<b>-2 845 049</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>587 196</b>	<b>-676 865</b>	<b>-1 912 449</b>	<b>-1 243 049</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 513	5 329	0	0
Finanskostnader	11	-280 063	-286 276	-281 500	-275 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-263 550</b>	<b>-280 947</b>	<b>-281 500</b>	<b>-275 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>323 646</b>	<b>-957 812</b>	<b>-2 193 949</b>	<b>-1 518 549</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-957 812		
Reduksjon udekket tap		323 646	0		



Borettslaget Holen III AL

**BORETTSLAGET HOLEN III AL**  
**ORG.NR. 953 968 142, KUNDENR. 6519**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 981 267	5 981 267
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 007 125</b>	<b>5 981 267</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		43 315	43 847
Driftskonto OBOS-banken		264 128	99 273
Sparekonto OBOS-banken		1 914 367	2 348 334
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 221 810</b>	<b>2 491 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 228 935</b>	<b>8 472 721</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-1 930 203	-2 253 849
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 927 803</b>	<b>-2 251 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 311 516	9 535 507
Borettsinnskudd	15	777 600	777 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	25 730	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 114 846</b>	<b>10 313 107</b>



Borettslaget Hølen III AL

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	0	19 500
Påløpte renter	23 376	23 937
Påløpte avdrag	18 516	18 408
Annen kortsiktig gjeld	0	349 218
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>41 892</b>	<b>411 063</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**8 228 935 8 472 721**

Pantstillelse	17	11 777 600	11 777 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 15.02.2023  
Styret i Borettslaget Hølen III AL

Espen Brandal /s/

Henrik Sætre /s/

Synnøve Strømsheim /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 555 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 555 200</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

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 32 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 546.

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

Juridisk bistand	-28 776
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 050
Andre konsulentonorarer, Leite & Howden AS	-13 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 889</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 475</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 506
Vann- og avløpsavgift	-222 939
Feieavgift	-10 925
Renovasjonsavgift	-97 152
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-429 522</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-351
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-2 420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 806</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 161
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 513</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-280 063
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-280 063</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1968	2 447 247
Tilgang 2018-2019-2020 balkonger	3 534 020
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 981 267</b>

Gnr.32/bnr.1

Tomten er festet fra 1968 med en varighet på 99 år.

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	464 493
Nedbetalt i år	223 991
	-9 311 516
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 311 516</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-777 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-777 600</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 730</b>



Borettslaget Holen III AL

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	777 600
Pantelån	9 311 516
Påløpte avdrag	18 516
<b>TOTALT</b>	<b>10 107 632</b>

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

Bygninger	5 981 267
<b>TOTALT</b>	<b>5 981 267</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119908. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Nye verandaer og vinduer	Oppføring av nye verandaer, samt tilhørende vindusskift på vestvendte soverom.
2019 - 2019	Ny bordkledning	Alle hus unntatt hus 1 og 5 har fått ny bordkledning på øvre del på vestsiden (over ny veranda).
2013 - 2014	Skiftet pipehatter	Utskiftet på 8 av andelene Utført av: Vidar Godø AS
2013 - 2013	Skiftet verandadører	Skiftet på samtlige andeler. Utført av: Brørs Bygg AS
2013 - 2013	Fornytt utvendige avløpsrør	Utført av: Kjell Wangberg Larsen AS
2009 - 2010	Skiftet terrassedører i 1.etage	Skiftet i alle enhetene
2006 - 2006	Nye kjellerdører	
2006 - 2006	Ny vannledning og jordledning	Skiftet fra hovedvannledning til innvendig stoppekran. Jordledning er lagt til alle hus



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

**Selskapsnummer:** 6519 **Selskapsnavn:** Borettslaget Holen III 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.