



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 959 724
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		650 937	559 328
Sum inntekter		650 937	559 328
Kostnader			
Lønnskostnad		86 960	73 782
Annen driftskostnad		393 479	337 164
Sum kostnader		480 439	410 946
Driftsresultat		170 498	148 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	2 826
Sum finansinntekter		123	2 826
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		123	2 826
Ordinært resultat før skattekostnad		170 621	151 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 621	151 208
Årsresultat		170 621	151 208
Totalresultat		170 621	151 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 621	151 208
Sum overføringer og disponeringer		170 621	151 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		351 425	351 425
Sum varige driftsmidler		351 425	351 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		351 425	351 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64	3 642
Sum fordringer		64	3 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 424	1 355 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 424	1 355 263
Sum omløpsmidler		1 520 488	1 358 905
SUM EIENDELER		1 871 913	1 710 330

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 716 854	1 546 233
Sum opptjent egenkapital		1 716 854	1 546 233
Sum egenkapital		1 719 454	1 548 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		130 400	130 400
Sum annen langsiktig gjeld		130 400	130 400
Sum langsiktig gjeld		130 400	130 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217	1 983
Skyldige offentlige avgifter		455	1 624
Annen kortsiktig gjeld		21 387	27 490
Sum kortsiktig gjeld		22 059	31 097
Sum gjeld		152 459	161 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 913	1 710 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256792

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 959 724
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		650 937	559 328
Sum inntekter		650 937	559 328
Kostnader			
Lønnskostnad		86 960	73 782
Annen driftskostnad		393 479	337 164
Sum kostnader		480 439	410 946
Driftsresultat		170 498	148 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	2 826
Sum finansinntekter		123	2 826
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		123	2 826
Ordinært resultat før skattekostnad		170 621	151 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 621	151 208
Årsresultat		170 621	151 208
Totalresultat		170 621	151 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 621	151 208
Sum overføringer og disponeringer		170 621	151 208



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		351 425	351 425
Sum varige driftsmidler		351 425	351 425

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		351 425	351 425
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		64	3 642
Sum fordringer		64	3 642

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 424	1 355 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 424	1 355 263

Sum omløpsmidler		1 520 488	1 358 905
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 871 913	1 710 330
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 716 854	1 546 233



Sum opptjent egenkapital	1 716 854	1 546 233
Sum egenkapital	1 719 454	1 548 833
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	130 400	130 400
Sum annen langsiktig gjeld	130 400	130 400
Sum langsiktig gjeld	130 400	130 400
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	217	1 983
Skyldige offentlige avgifter	455	1 624
Annen kortsiktig gjeld	21 387	27 490
Sum kortsiktig gjeld	22 059	31 097
Sum gjeld	152 459	161 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 871 913	1 710 330



Organisasjonsnr: 954 959 724
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

7. mars 2022

Selskapsnummer: 6554





Velkommen til årsmøte i Borettslaget O A Devoldsgt 4 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:

7. mars 2022 kl. 18:00, i våre selskapslokaler i borettslagets underetasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6554 Årsrapport for 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen.



Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen Kandidat

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen kandidat
- Ingen Kandidater
- Ingen kandidater



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Otto Olsen	Åsestien 23
Styremedlem	Gunnar Bertel Kjersem	Breivikvn. 112
Styremedlem	Andreas Pilskog Malmedal	O.A. Devolds Gate 4
Varamedlem	Liv Rekdal	O.A.Devoldsgt. 4
Varamedlem	Frida Ullaland	O.A. Devolds Gate 4
Varamedlem	Alexander Vattøy	O.A. Devolds Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954959724, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

O. A. Devolds Gate 4

Gårds- og bruksnummer:

201 485

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 O A Devoldsgt 4 AL har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



STYRETS ARBEIDE.

Driftsåret 2021 har vært et relativt normalt driftsår, men der er likevel stadig oppgaver som må utføres. Corona-situasjonen vedvarer, og vi har hele tiden desinfiseringsvæske stående ved inngangspartiet og ved postkassene. Av utførte arbeider som kan nevnes er : sveising av bossluke (sjakt), rep. av utvendige ringeklokker, rep. av tørketrommel, anskaffelse av ny tørketrommel, rep. og utskifting av diverse armaturer, og innkjøp av batterier til brannvarslere. Vi har også hatt en del problemer med varmekablene i fortauet og takrennene. På grunn av det, ble der skiftet en styringsenhet som står på taket av huset. I tillegg må vi skifte en del ledninger i forbindelse med dette. Dette er utsatt til bedre værforhold. Videre har vi hatt container der andelseierne kunne bli kvitt sine saker, samt rydding av bomberom. Styret vil igjen minne om at kartonger som skal i papir/blådunkene SKAL rives i stykker. Der er foreløpig ikke vedtatt noen større vedlikeholdsarbeider i 2022. Leiligheter som blir solgt blir utlyst internt i huset for prøving av forkjøpsrett. Astrid Lid og Stefan Røvreit har utført vaktmestertjenester. Fellesutgiftene ble regulert med 10 % fra 01.01.2022. Dette for å styrke økonomien til fremtidig vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 650 937.

Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 480 439.

Dette er kr 80 861 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift, vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 170 621 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 498 429 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt, vann-, avløp- og renovasjonsavgift er budsjettert med kr 190 800.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 10 % økning i energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1 346. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil bli justert med konsumprisindeksen fra 1. juli 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

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 O A Devoldsgt 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget O A Devoldsgt 4 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 regnskapsestimater 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, 17. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget O A Devoldsgt 4 2021^{10 av 23}

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokument ID: K0ZDH-FNPWX-ANG0Z-G1D7A-WSEZ3-4DBQX



PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2022-02-17 21:41:23 UTC



Penneo Dokument nøkkel: KOZDH-FNPWX-ANGOZ-GID7A-WSEZ3-4DBQX

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).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 29



BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4 ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 327 808	1 176 600	1 327 808	1 498 429
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	170 621	151 208	91 700	163 060
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	170 621	151 208	91 700	163 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 498 429	1 327 808	1 419 508	1 661 489
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 520 488	1 358 905		
Kortsiktig gjeld	-22 059	-31 097		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 498 429	1 327 808		



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4 ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	650 736	558 228	651 000	706 000
Andre inntekter	3	201	1 100	2 000	2 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		650 937	559 328	653 000	708 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 960	-25 782	-22 000	-45 040
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 984	-7 258	-8 000	-8 800
Forretningsførerhonorar		-73 458	-72 020	-73 600	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-34 388	-20 265	-75 000	-75 000
Forsikringer		-28 945	-27 599	-28 700	-30 300
Kommunale avgifter	8	-193 017	-176 366	-189 000	-190 800
Energi/fyring		-29 143	-15 141	-50 000	-55 000
Andre driftskostnader	9	-26 545	-18 516	-65 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-480 439	-410 946	-561 300	-544 940
DRIFTSRESULTAT		170 498	148 382	91 700	163 060
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	123	2 826	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		123	2 826	0	0
ÅRSRESULTAT		170 621	151 208	91 700	163 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		170 621	151 207		



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

**BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4
ORG.NR. 954 959 724, KUNDENR. 6554**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	268 498	268 498
Tomt		33 487	33 487
Leiligheter/lokaler	12	49 440	49 440
SUM ANLEGGSMIDLER		351 425	351 425
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64	3 642
Driftskonto OBOS-banken		621 012	455 093
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	758
Innestående i andre banker		899 412	899 412
SUM OMLØPSMIDLER		1 520 488	1 358 905
SUM EIENDELER		1 871 913	1 710 330



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 26 * 100	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	1 716 854	1 546 233
SUM EGENKAPITAL	1 719 454	1 548 833

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Borettsinnskudd	13	130 400	130 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		130 400	130 400

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 922	21 818
Leverandørgjeld		217	1 983
Skyldige offentlige avgifter	14	455	1 624
Annen kortsiktig gjeld	15	9 465	5 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 059	31 097

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 913	1 710 330
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	311 986	311 986
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 14.02.2022
Styret i Borettslaget O A Devoldsgt 4

Jan Otto Olsen /S/

Gunnar Bertel Kjersem /S/

Andreas P. Malmedal /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.

INNETEKTER

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	581 136
Leie	96 000
Tillegg husleie	74 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	751 140

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tillegg husleie	-74 004
Andel felleskostnader	-26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	650 736

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	200
Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	201



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 800
Påløpte feriepenger	-3 224
Arbeidsgiveravgift	-10 719
Yrkesskadeforsikring	-216
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 960

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 984.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-179
Drift/vedlikehold elektro	-27 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 388

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-48 024
Kommunale avgifter	-144 993
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 017



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 194
Verktøy og redskaper	-13 393
Driftsmateriell	-1 546
Lyspærer og sikringer	-3 215
Kopieringsmaterieill	-864
Trykksaker	-42
Andre kontorkostnader	-246
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 754
Velferdskostnader	-968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 545

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINNTEKTER	123

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1961	268 498
SUM BYGNINGER	268 498

Tomten ble kjøpt i 1961 for 33 487.

Gnr.201/bnr.485

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 27.

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

NOTE: 12

LEILIGHETER

Leiligheter	49 440
SUM LEILIGHETER	49 440

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 27.

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

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-130 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-130 400



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-455
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-455

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 224
Gebyrer	140
Påløpte kostnader	-6 381
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 465

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	130 400
TOTALT	130 400

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

Bygninger	268 498
Tomt	33 487
TOTALT	301 985



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120169. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



Borettslaget O A Devoldsgt 4 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Vedlikehold fasade
1990 Rør

- Maling, flikking m.m.
- Utskifting av utvendig vannrør fra kommunal hovedvannledning til innvendig hovedstoppekran, 25m av 42 med mer Kapilarrør, 1 1/12" sluseventil med teleskopnøkkel og 9" anboringsklave. Utført av: Arthur Rønnestad.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.03.22

Selskapsnummer: 6554 **Selskapsnavn:** Borettslaget O A Devoldsgt 4 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: _____



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.