



Årsmøte 2022

Borettslaget Holen III AL

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 18. mars 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6519>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Holen III AL

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Stine Solvåg og Espen Brandal er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport 2021.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Brandal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synnøve Madelen Strømsheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ronald Ottesen
 - Vegard M Jørgensen
-

Sak 6

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 Madelen Strømsheim
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Stine Solvåg	2020-2022
Styremedlem	Henrik Sætre	2021-2023
Styremedlem	Tove Tysse	2020-2022
Varamedlem	Ronald Ottesen	2021-2022
Varamedlem	Synnøve Strømsheim	2021-2022

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Stine Solvåg 2021-2022

Varadelegert

Tove Tysse 2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Røsslyngvegen 2 A-C
Røsslyngvegen 6 A-C
Røsslyngvegen 8 A-C
Røsslyngvegen 12 A-C
Porsevegen 1 A-C
Porsevegen 5 A-B
Porsevegen 7 A-C
Porsevegen 11 A-C

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

2021 har vært et hektisk år for styret. Vi har jobbet videre med reklamasjoner, samt fortsatt arbeidet med å planlegge fremtidig vedlikehold og økonomisk sikring av disse. Bordkledning vestsida i Porsevegen 1 og 5 er byttet, avløp jobber vi enda med da det viser seg å være mer omfattende enn først anslått. Dekke østveranda og råteskade i Røsslyngvegen 12 C østveranda er enda ikke påbegynt. Det har også i år vært behov for en del maling på grunn av ny bordkledning for de fleste. Vi ser at ikke alle andelshavere ser dette like viktig, og vi vil presisere at maling er ansett som dugnad/egeninnsats. Manglende vedlikehold kan i verste tilfelle føre til større kostnader som igjen vil føre til økning i fellesutgifter.

I august var det satt av tre dager til behandlingen av saken mot Svein Brørs. Utfallet det ble dessverre ikke i vår favør. Etter en ekstraordinær generalforsamling ble det besluttet å anke dommen til lagmannsretten, og saken ble tatt opp til behandling. Dette skjedde i januar 2022, og igjen med værst tenkelige utfall for borettslaget.

Vi har i 2021 godkjent Espen og Celine som andelseiere i Røsslyngvegen 2b, Henrik og Anna i Porsevegen 1c, samt Sunniva og Asgeir i Porsevegen 7a (overtagelse febr 22). Velkommen! Det sittende styret har hatt et godt samarbeid, og vi er takknemlig for at de som er på utgående verv har gjort en solid innsats!

Det har i 2021 vært normal møteaktivitet som følge av mer selvgående prosjekt, totalt 5 formelle styremøter, men mye dialog ellers. Styret er tilfreds med arbeidsmengde, aktive varamedlemmer og samarbeid med borettslagets beboere. Vi skulle dog ønske at flere ville engasjere seg i fellesskapet, og med det ta del i styrearbeidet. Vi tror det er viktig for forståelsen på hvordan man drifter, planlegger og gjennomfører, samt vil gi en bedre forståelse av de økonomiske forpliktelsene det er å være andelseier i et borettslag. Vi vil med dette oppfordre alle til å tenke seg om en gang til, før de avslår valgkomiteen med «har ikke tid». Alle har mye, men alle kan bidra litt 😊

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 555 200.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 232 065.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 957 812 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 080 391 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 2 500 000 til oppgradering av avløp samt andre diverse små saker.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9618. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 22. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-22 13:41:43 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 256 584	3 880 544	3 256 584	2 080 391
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-957 812	43 195	-2 382 449	-2 193 949
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-455 570	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-218 381	-211 585	-218 000	-225 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 176 193	-623 960	-2 600 449	-2 418 949
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 080 391	3 256 584	656 135	-338 558

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 491 454	3 317 976
Kortsiktig gjeld	-411 063	-61 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 080 391	3 256 584

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 555 200	1 555 200	1 555 000	1 555 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 555 200	1 555 200	1 555 000	1 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-2 828	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-28 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-15 421	-6 974	-7 200	-8 500
Forretningsførerhonorar		-71 010	-69 620	-71 700	-72 500
Konsulenthonorar	6	-544 754	-2 520	0	-100 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-845 051	-436 043	-2 500 000	-2 500 000
Forsikringer		-97 580	-93 612	-96 700	-101 500
Festeavgift		-45 237	-45 237	-45 237	-45 237
Kommunale avgifter	8	-403 947	-395 745	-429 800	-421 900
TV-anlegg/bredbånd		-162 422	-143 249	-160 000	-167 000
Andre driftskostnader	9	-5 330	-5 456	-10 000	-9 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 232 065	-1 234 083	-3 361 949	-3 467 449
DRIFTSRESULTAT		-676 865	321 117	-1 806 949	-1 912 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 329	14 697	0	0
Finanskostnader	11	-286 276	-292 619	-575 500	-281 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-280 947	-277 922	-575 500	-281 500
ÅRSRESULTAT		-957 812	43 195	-2 382 449	-2 193 949
Overføringer:					
Udekket tap		-957 812	0		
Reduksjon udekket tap		0	43 195		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 981 267	5 981 267
SUM ANLEGGSMIDLER		5 981 267	5 981 267
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 847	40 240
Andre kortsiktige fordringer		0	375 488
Driftskonto OBOS-banken		99 273	359 242
Sparekonto OBOS-banken		2 348 334	2 543 005
SUM OMLØPSMIDLER		2 491 454	3 317 976
SUM EIENDELER		8 472 721	9 299 243

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-2 253 849	-1 296 037
SUM EGENKAPITAL		-2 251 449	-1 293 637

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 535 507	9 753 888
Borettsinnskudd	15	777 600	777 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 313 107	10 531 488

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		19 500	0
Påløpte renter		23 937	24 415
Påløpte avdrag		18 408	17 477
Annen kortsiktig gjeld	16	349 218	19 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 063	61 392

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 472 721	9 299 243
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	11 777 600	11 000 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.02.2022
Styret i Borettslaget Holen III AL

Anne Stine Solvåg /s/

Henrik Sætre /s/

Tove Tysse /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	1 555 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 555 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 421.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-532 710
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44
Andre konsulenthonorarer Leite og Howden AS	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	-544 754

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-741 614
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 938
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-845 051

Posten Drift/Vedlikehold bygninger er inkl. krav tidligere bokført i balansen med kr 375 488. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 276
Vann- og avløpsavgift	-194 567
Feieavgift	-12 504
Renovasjonsavgift	-99 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-403 947

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Andre fremmede tjenester	-143
Kopieringsmateriell	-859
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-402
Bilgodtgjørelse	-294
Reisekostnader	-363
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 330

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 329
SUM FINANSINNTEKTER	5 329

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-286 276
SUM FINANSKOSTNADER	-286 276

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	2 447 247
Tilgang 2018-2019 balkonger	3 078 450
Tilgang i år balkonger	455 570
SUM BYGNINGER	5 981 267

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. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	246 112
Nedbetalt i år	218 381
	-9 535 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 535 507

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-777 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-777 600

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, advokat og saksomkostninger	-349 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-349 218

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	777 600
Pantelån	9 535 507
Påløpte avdrag	18 408
TOTALT	10 331 515

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

Bygninger	5 981 267
TOTALT	5 981 267

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 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. 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 slokkeutstyr 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.

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.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Byttet bordkledning	Porsevegen 1 og 5 fikk byttet bordkledning på øvre del, vestsida.
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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 6519 **Selskapsnavn:** Borettslaget Holen III AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Stine Solvåg og Espen Brandal er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Espen Brandal

Styremedlem (1 skal velges)

Synnøve Madelen Strømsheim

Varamedlem (2 skal velges)

Ronald Ottesen

Vegard M Jørgensen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Espen Brandal

Varadelegat (1 skal velges)

Synnøve Madelen Strømsheim



**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.