

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## Ådland Burettslag

Andelseigarar i Ådland Burettslag blir med dette kalla inn til ordinær generalforsamling onsdag 24.05.2023. kl. 18:00. Møtet blir på Hystad skule, oppmøte ved hovudinngang. Me håpar så mange som mogleg har høve til å delta. Under vil de finne ei liste med dagsorden. Ymse saker kan meldast til nokon i styret. Dette må skje i rimeleg tid innan generalforsamlinga, og seinast tre veker i forvegen.

### Dagsorden:

#### 1 Konstituering

##### 1.1 Status møtte

##### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

##### 1.3 Val av møteleiar

##### 1.4 Val av referent

##### 1.5 Val av protokollvitne

##### 1.6 Val av teljekorps

#### 2 Årsberetning 2022

#### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

#### 4 Fastsetjing av godtgjering til styret

#### 5 Val

##### 5.1 Val av styreleier

##### 5.2 Val av styremedlem

##### 5.3 Val av varamedlem

##### 5.4 Samansetjing av styret etter valet

##### 5.5 Val av valkomité

#### 6 Val av delegatar til Vestbo si generalforsamling

#### 7 Ymse saker meldt inn til styret innan fristen, eller som styret ynskjer behandla

Generalforsamlinga kan ikkje gjera slutning i andre saker enn det som er gjeve i innkallinga. Kvar andelseigar har éi stemme, og kvar person kan berre ha éi fullmakt. Om fleire eig ein andel saman, har eigarar til saman berre éi stemme.

Vel møtt!

Med helsing Styret

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 363 040	2 239 800	2 362 876	2 481 020
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>2 363 040</b>	<b>2 239 800</b>	<b>2 362 876</b>	<b>2 481 020</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Lønnskostnader	7	0	12 096	28 000	0
Styrehonorar	7	77 500	72 000	75 600	81 375
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7	10 928	11 858	14 608	11 474
Avskrivninger	2	9 000	9 000	0	0
Forretningsførsel		162 990	159 018	163 000	169 919
Kontingent BBL		15 300	15 300	15 300	15 300
Andre honorarer		9 419	5 375	10 000	5 000
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 250
Forsikringspremier		140 403	134 094	142 100	154 400
Energikostnader		400	0	0	0
Kommunale avgifter		922 170	822 687	840 000	976 000
Andre driftskostnader	8	42 988	26 483	36 000	15 000
Vedlikehold	9	275 297	210 574	208 000	450 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 677 144</b>	<b>1 488 984</b>	<b>1 543 358</b>	<b>1 889 718</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 896</b>	<b>750 816</b>	<b>819 518</b>	<b>591 302</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		5 533	1 522	0	0
Finanskostnader		287 641	192 455	237 000	521 000
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-282 108</b>	<b>-190 933</b>	<b>-237 000</b>	<b>-521 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 4</b>	<b>403 788</b>	<b>559 882</b>	<b>582 518</b>	<b>70 302</b>
Overføringer og disponeringer		403 788	559 882	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	------	---------------	---------------

**EIENDELER****Anleggsmidler****Varige driftsmidler:**

Tomter	2, 3	1 038 804	1 038 804
Eiendom	2, 3	9 127 190	9 127 190
Biler og arbeidsmaskiner	2	17 999	26 999
Andre driftsmidler	2	241 236	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 425 229</b>	<b>10 192 993</b>

**OMLØPSMIDLER****Fordringer:**

Restanser felleskostnader		165	165
Vestbo Finans AS i mellomregning		327 207	413 046
Plassering høyrente		310 604	308 358
Andre fordringer		389	389

**Bankinnskudd og kontanter:**

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>638 366</b>	<b>721 958</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

**SUM EIENDELER**

<b>11 063 595</b>	<b>10 914 951</b>
-------------------	-------------------

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	------	---------------	---------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****INNSKUTT EGENKAPITAL:**

Andelskapital	4	5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>

**OPPTJENT EGENKAPITAL:**

Annen egenkapital	4	-847 909	-1 251 698
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-847 909</b>	<b>-1 251 698</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-842 809</b>	<b>-1 246 598</b>
------------------------	----------	-----------------	-------------------

**GJELD****Langsiktig gjeld:**

Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	9 334 002	9 627 383
Borettsinnskudd	6	2 432 000	2 432 000
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>11 766 002</b>	<b>12 059 383</b>

**Kortsiktig gjeld:**

Leverandørgjeld		130 039	91 439
Skyldig off. myndigheter		0	183
Annen kortsiktig gjeld		10 364	10 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 403</b>	<b>102 166</b>

<b>Sum gjeld:</b>		<b>11 906 405</b>	<b>12 161 549</b>
-------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 063 595</b>	<b>10 914 951</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Inger Marianne Onarheim  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jorge Del Pino Morales  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Håkon Reinskau Knudsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Håvard Strøm Sagstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Vestbøstad  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### 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.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

**Note 1 - Disponible midler**

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	619 793	-5 192 769
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	403 788	559 882
Tilbakeføring av avskrivning	9 000	9 000
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-241 236	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-293 381	5 243 680
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-121 829</b>	<b>5 812 562</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>497 963</b>	<b>619 793</b>
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	637 811	721 404
Kortsiktige fordringer	555	554
Omløpsmidler	638 366	721 958
Kortsiktig gjeld	-140 403	-102 166
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>497 963</b>	<b>619 793</b>

### Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Plenklipper Robot	Tomt Bygningsmessi anlegg	Asfaltering	Altaner	Breidband	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 998	1 038 804	8 088 907	8 434	113 836	131 450
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 998	1 038 804	8 088 907	8 434	113 836	131 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 999	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 999	1 038 804	8 088 907	8 434	113 836	131 450
Årets avskrivninger :	9 000	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	1975	1975	1993	1998	2007
Antatt levetid i år :	5					

	Breidband	Ballplass	Opparbeida uteareal	Opparbeiding uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000	84 563	220 000	450 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000	84 563	220 000	450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 000	84 563	220 000	450 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2010	2011
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene. Pr 31.12.2022 har selskapet et prosjekt under arbeid, konto 1130 kr 241 236. Gjelder Oppføring av ladestasjoner elbil.

### Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2022
1150 Tomt	1 038 804
1101 Rehabilitering/påkostning	1 038 282
1120 Bygningsmessige anlegg	8 088 907
<b>Sum</b>	<b>10 165 994</b>

## Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Innskutt egenkapital	5 100	0	5 100
Annen egenkapital	-1 251 698	403 788	-847 909
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>-1 246 598</b>	<b>403 788</b>	<b>-842 809</b>

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

## Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217508542
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.39 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	31.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 941 685
Lånesaldo 01.01:	9 627 383
Avdrag i perioden:	293 381
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 334 002</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 052 351

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	200 165	1 601 320
	35	190 362	6 662 670
	8	133 751	1 070 008

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

### Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2230 Andre pantelån	9 334 002	9 627 383
2250 Borettsinnskudd	2 432 000	2 432 000
<b>Sum</b>	<b>11 766 002</b>	<b>12 059 383</b>

### Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	0	10 800
5020 Feriepenger	0	1 296
5310 Styrehonorar	77 500	72 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 928	11 675
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	183
<b>Sum</b>	<b>88 428</b>	<b>95 954</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

### Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6390 Andre driftskostnader	1 159	0
6391 Snømåking strøing	547	0
6392 Containerleie / tømning	12 259	16 200
6500 Verktøy og redskaper	10 410	6 156
6550 Driftsmaterialer	0	168
6617 Alarmer og brannvern	0	2 843
6940 Porto	969	0
7420 Gaver fradragsberettiget	600	0
7520 Sikringsfond	1 181	0
7710 Kostnader styrearbeid	2 002	1 116
7741 Kurskostnader	13 860	0
<b>Sum</b>	<b>42 988</b>	<b>26 483</b>

### Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	5 677	35 942
6603 Vedlikehold elektro	6 427	8 079
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	133 668	48 840
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	2 000
6620 Reperasjon og vedlikehold av utstyr	18 656	12 252
6640 Periodisk vedlikehold	104 492	97 083
6690 Vedlikehold og diverse	6 378	6 378
<b>Sum</b>	<b>275 297</b>	<b>210 574</b>

## Resultat og balanse med noter for Ådland Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Ådland Burettslag**

Styreleder	Inger Marianne Onarheim (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Håvard Strøm Sagstad (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Nils Vestbøstad (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Jorge Del Pino Morales (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Håkon Reinskau Knudsen (sign.)	31.03.2023

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	03.04.2023
--	-------------------------	------------

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ådland Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ådland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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.

### 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 regnskapestimatene 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.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 2. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-02 20:55:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6XGVO-FEKEC-B7Q08-WG6UK-4VYYL-CYLYT

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/validator>