



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 435 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VERPINGSVIKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 647 939	1 646 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 647 939</b>	<b>1 646 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			27 384
Annen driftskostnad		592 948	598 111
<b>Sum kostnader</b>		<b>592 948</b>	<b>625 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 054 991</b>	<b>1 021 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 274	2 815
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 274</b>	<b>2 815</b>
Annen finanskostnad		426 788	450 635
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 788</b>	<b>450 635</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-424 514</b>	<b>-447 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 477	573 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		26 075 000	26 075 000
Sum varige driftsmidler		26 075 000	26 075 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 075 000	26 075 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 302	161 454
Sum fordringer		6 302	161 454
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 119	273 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 119	273 032
Sum omløpsmidler		264 421	434 486
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 339 421</b>	<b>26 509 486</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 530 211	2 899 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 530 211</b>	<b>2 899 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 532 311</b>	<b>2 901 833</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 020 260	12 666 488
Øvrig langsiktig gjeld		10 500 000	10 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 520 260</b>	<b>23 166 488</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 520 260</b>	<b>23 166 488</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		253 420	253 487
Leverandørgjeld		478	160 420
Annen kortsiktig gjeld		32 952	27 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 850</b>	<b>441 165</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 807 110</b>	<b>23 607 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 339 421</b>	<b>26 509 486</b>



## Årsmøte 2021

Verpingsvika Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 20. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Verpingsvika Borettslag. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6581>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorar for fjoråret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Verpingsvika Borettslag**

Atle Knutsen

Eva Sæther

Ninette Fugledal Tarberg



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**

Atle Knutsen og Eva Sæther er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.



Sak 4

### **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 endelig.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Atle Knutsen	2019-2021
Styremedlem	Eva Sæther	2020-2022
Styremedlem	Ninette Fugledal Tarberg	2019-2021
Varamedlem	Nadia Grønning	2020-2021
Varamedlem	Daniel W. Mulelid Kvam	2020-2021
Varamedlem	Daiva Skotte	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Verpingsvika Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Verpingsvika Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988435082, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Sorenskriver Bulls Gate 62

Sorenskriver Bulls Gate 68

Gårds- og bruksnummer:

201 648 649

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Verpingsvika Borettslag 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**

Styrets arbeid for 2020:

Jobbet med å ivareta økonomien til borettslaget og sørget for å bevare eksisterende felleskostnader samt utstyrt felles boden med noen nyere hageredskaper for vedlikehold av felles areal.

Styrets planer for 2021:

Komme i mål med forhandlinger med Telenor i forbindelse med fellesavtale vi har hatt og er misfornøyd med. Planer om å beholde et økonomisk fokus og se på lånevilkårene vi har i dag etter forespørsel.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 647 939.  
Dette er i tråd med budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 592 948.  
Dette er kr 59 964 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgift på TV og internett som ikke var budsjettert.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 630 477 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr -22 429 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi negative disponible midler i 2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter eiendomsskatt og de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året. Det har derfor blitt lagt til grunn en 10 % økning fra fjorårets resultat.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4258. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verpingsvika Borettslag.

### Lån

Verpingsvika Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken.

Husbanken: Rente er 3,45 % fast frem til 01.10.31, med innfrielsesdato 01.10.35.

OBOS Banken: Rente er 2,05 % flytende, med innfrielsesdato 28.02.27.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Verpingsvika Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verpingsvika Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vi opplyser om at borettslaget budsjetterer med negative disponible midler i 2021.

Ålesund, 19. mars 2021

ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Verpingsvika Borettslag

12 av 28

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: BFWEX-8DNUZ-42BA2-FZTBT-204EX-05NZE



# 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."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 16:14:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: BFWEX-8DNUZ-42BA2-FZTBT-204EX-05NZE

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>

13 av 28



## VERPINGSVIKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 435 082, KUNDENR. 6581

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-6 678</b>	<b>44 496</b>	<b>-6 678</b>	<b>-22 429</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		630 477	573 356	235 016	646 096
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-646 228	-624 530	-641 000	-664 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-15 751</b>	<b>-51 174</b>	<b>-405 984</b>	<b>-17 904</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-22 429</b>	<b>-6 679</b>	<b>-412 662</b>	<b>-40 333</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		264 421	434 486		
Kortsiktig gjeld		-286 850	-441 165		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-22 429</b>	<b>-6 679</b>		



## VERPINGSVIKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 435 082, KUNDENR. 6581

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 647 900	1 646 600	1 648 000	1 648 000
Andre inntekter	3	39	71	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 647 939</b>	<b>1 646 671</b>	<b>1 648 000</b>	<b>1 648 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar		0	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	4	-6 689	-6 081	-6 300	-6 300
Forretningsførerhonorar		-59 843	-58 673	-60 500	-60 500
Konsulenthonorar	5	-118	-1 230	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-2 498	-63 096	-56 500	-50 000
Forsikringer		-99 346	-91 994	-95 500	-103 000
Kommunale avgifter	7	-295 538	-241 714	-250 800	-325 000
Energi/fyring		-8 870	-8 796	-10 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 143	-109 342	0	0
Andre driftskostnader	8	-4 904	-17 185	-24 000	-13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-592 948</b>	<b>-625 495</b>	<b>-532 984</b>	<b>-593 184</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 054 991</b>	<b>1 021 176</b>	<b>1 115 016</b>	<b>1 054 816</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 274	2 815	0	0
Finanskostnader	10	-426 788	-450 635	-434 000	-408 720
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-424 514</b>	<b>-447 820</b>	<b>-434 000</b>	<b>-408 720</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>630 477</b>	<b>573 356</b>	<b>681 016</b>	<b>646 096</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		630 477	573 356		



VERPINGSVIKA BORETTSLAG  
ORG.NR. 988 435 082, KUNDENR. 6581

BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	24 375 000	24 375 000
Tomt	11	1 700 000	1 700 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 075 000</b>	<b>26 075 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 302	7 437
Forskuddsbetalte kostnader		0	154 017
Driftskonto OBOS-banken		258 108	273 021
Sparekonto OBOS-banken		11	11
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>264 421</b>	<b>434 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 339 421</b>	<b>26 509 486</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 100	2 100	2 100
Opptjent egenkapital	3 530 211	2 899 733
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 532 311</b>	<b>2 901 833</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	12	12 020 260	12 666 488
Borettsinnskudd	13	10 500 000	10 500 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 520 260</b>	<b>23 166 488</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 242	26 423
Leverandørgjeld		478	160 420
Påløpte renter		102 756	108 220
Påløpte avdrag		150 664	145 267
Annen kortsiktig gjeld	14	4 710	835
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 850</b>	<b>441 165</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 339 421</b>	<b>26 509 486</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	31 625 000	31 625 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.03.2021  
Styret i Verpingsvika Borettslag

Atle Knutsen /s/

Eva Sæther /s/

Ninette Fugledal Tarberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	1 640 100
Parkering	7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 647 900</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	39
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 689.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -118

**SUM KONSULENTHONORAR -118**

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 498

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 498**

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -65 840

Kommunale avgifter -229 698

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -295 538**

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -913

Kopieringsmaterieill -843

Porto -430

Bank- og kortgebyr -2 718

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 904**

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 44

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 395

Andre renteinntekter 835

**SUM FINANSINNTEKTER 2 274**

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken -417 333

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -9 455

**SUM FINANSKOSTNADER -426 788**

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2005 24 375 000

**SUM BYGNINGER 24 375 000**

Tomten ble kjøpt i 2005 for kr 1 700 000.

Gnr.201/bnr.648 M. flere

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

**NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2031.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005 -15 575 000

Nedbetalt tidligere 3 300 923

Nedbetalt i år 597 344

-11 676 733

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018 -475 000

Nedbetalt tidligere 82 589

Nedbetalt i år 48 884

-343 527

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 020 260**

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -10 500 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -10 500 000**

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm desember -4 710

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 710**



**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 500 000
Pantelån	12 020 260
Påløpte avdrag	150 664
<b>TOTALT</b>	<b>22 670 924</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 375 000
Tomt	1 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>26 075 000</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120195. 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.

### 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.

### 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Maling av alle terrassene	
2016 - 2016	Utskifting av alle rekkverk terrassene	
2011 - 2011	Maling av fasader	Alle utvendige fasader er blitt malt med 2 strøk



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Atle Knutsen**

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

**Daniel Mulelid Kvam**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Daniel Fylling**

**Nadia Grønning**

**Davia Skotte**



Sak 6

**Fastsettelse av honorar for fjoråret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I fjor oppstod det en misforståelse når det gjaldt styrehonorar. Styret fikk dermed ikke honorar for sitt styreverv.

Det blir derfor foreslått å etterbetale styret det samme honoraret som skulle vært i år på kr 24 000.

**Forslag til vedtak**

Det utbetales kr 24 000 i honorar til styret som gjelder for i fjor.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.