



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 286 900	6 129 471
Sum inntekter		6 286 900	6 129 471
Kostnader			
Lønnskostnad		122 658	117 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	43 548
Annen driftskostnad		2 824 419	2 666 892
Sum kostnader		3 003 115	2 828 412
Driftsresultat		3 283 784	3 301 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 491	32 796
Sum finansinntekter		25 491	32 796
Annen finanskostnad		555 339	796 956
Sum finanskostnader		555 339	796 956
Netto finans		-529 848	-764 160
Ordinært resultat før skattekostnad		2 753 936	2 536 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 753 936	2 536 899
Årsresultat		2 753 936	2 536 899
Totalresultat		2 753 936	2 536 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 753 936	2 536 899
Sum overføringer og disponeringer		2 753 936	2 536 899



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		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		703 189	759 227
Sum varige driftsmidler		14 652 740	14 708 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 652 740	14 708 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 500	
Andre fordringer		69 596	3 606
Sum fordringer		78 096	3 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 814 755	4 106 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 814 755	4 106 746
Sum omløpsmidler		4 892 851	4 110 352
SUM EIENDELER		19 545 591	18 819 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 489 062	24 242 998
Sum opptjent egenkapital		-21 489 062	-24 242 998
Sum egenkapital		-21 477 362	-24 231 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 593 068	41 514 735
Øvrig langsiktig gjeld		1 077 600	1 077 600
Sum annen langsiktig gjeld		40 670 668	42 592 335
Sum langsiktig gjeld		40 670 668	42 592 335
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		301 530	302 277
Leverandørgjeld		28 805	155 816
Annen kortsiktig gjeld		21 950	
Sum kortsiktig gjeld		352 285	458 093
Sum gjeld		41 022 953	43 050 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 545 591	18 819 129



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225755

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 286 900	6 129 471
Sum inntekter		6 286 900	6 129 471
Kostnader			
Lønnskostnad		122 658	117 972
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	43 548
Annen driftskostnad		2 824 419	2 666 892
Sum kostnader		3 003 115	2 828 412
Driftsresultat		3 283 784	3 301 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 491	32 796
Sum finansinntekter		25 491	32 796
Annen finanskostnad		555 339	796 956
Sum finanskostnader		555 339	796 956
Netto finans		-529 848	-764 160
Ordinært resultat før skattekostnad		2 753 936	2 536 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 753 936	2 536 899
Årsresultat		2 753 936	2 536 899
Totalresultat		2 753 936	2 536 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 753 936	2 536 899
Sum overføringer og disponeringer		2 753 936	2 536 899



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		703 189	759 227
Sum varige driftsmidler		14 652 740	14 708 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 652 740	14 708 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 500	
Andre fordringer		69 596	3 606
Sum fordringer		78 096	3 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 814 755	4 106 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 814 755	4 106 746
Sum omløpsmidler		4 892 851	4 110 352
SUM EIENDELER		19 545 591	18 819 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700



Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 489 062	24 242 998
Sum opptjent egenkapital	-21 489 062	-24 242 998
Sum egenkapital	-21 477 362	-24 231 298
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 593 068	41 514 735
Øvrig langsiktig gjeld	1 077 600	1 077 600
Sum annen langsiktig gjeld	40 670 668	42 592 335
Sum langsiktig gjeld	40 670 668	42 592 335
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	301 530	302 277
Leverandørgjeld	28 805	155 816
Annen kortsiktig gjeld	21 950	
Sum kortsiktig gjeld	352 285	458 093
Sum gjeld	41 022 953	43 050 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 545 591	18 819 129



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

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:



Generalforsamling 2022

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6498
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 10 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:

22. mars 2022 kl. 18:00, Volsdalen menighetshus (nederste inngang mot borettslaget).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom 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.

Informasjonsmøte

Det vil bli et informasjonsmøte etter generalforsamlingen er ferdig.

Det vil også bli enkel servering.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Lekeområde/sosialt område
7. Innglassering av balkonger

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 21.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 725.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 725.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Andre Brevik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fritz Inge Tuvik
- Kåre Bjørn Våge

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Marstein
- Ivar Eidsvik
- Sissel Sørensen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gitte Slinning
- Morten Ødegård
- Thomas Strøm Dalseth

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling for valg 2022.pdf

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Andre Brevik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Uhlen

Sak 6

Lekeområde/sosialt område

Forslag fremmet av: Randi Osnes, 18C

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg kunne tenkt meg å fremme et forslag om at borettslaget gjør litt tilpasninger i forhold til barnefamilier. Slik det er nå er det ikke attraktivt for yngre familier å kjøpe seg en enhet hos oss. I sykkelskuret som skal komme på plass bør det også være plass til barnevogner. I tillegg burde vi lage til et lekeområde/sosialt område på nedsiden av blokkene når gjerdet er fikset.

Styrets innstilling

Styret har behandlet dette forslaget i sak 15/2022 og gjort følgende vedtak:

Det nye styret får fullmakt til å vurdere dette.

Forslag til vedtak

Det nye styret får fullmakt til å vurdere dette.



Sak 7

Innglassering av balkonger

Forslag fremmet av: Kristian Hummelsund, 12C

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at innglassering av balkonger blir tatt opp. Jeg ønsker også at det skal sendes inn til kommuneoverlege at det måles støynivå fra innfarten slik at dette og støyvegg kan dekkes/delvis dekkes av kommune/stat.

Styrets innstilling

Styret har behandlet dette forslaget i sak 16/2022 og gjort følgende vedtak:

Styret har vurdert innglassing av balkong, men vil ikke prioritere dette nå på grunn av økonomien.

Forslag til vedtak

Styret har vurdert innglassing av balkong, men vil ikke prioritere dette nå på grunn av økonomien.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Kolbjørn Nogva	2020-2022
Styremedlem	Barbro Adeline Holm	2020-2022
Styremedlem	Thomas Andre Brevik	2020-2022
Styremedlem	Harald Eivind Høgstøyl	2021-2023
Styremedlem	Ida Uhlen	2021-2023
Varamedlem	Ivar Eidsvik	2021-2022
Varamedlem	Christine Marstein	2021-2022
Varamedlem	Sissel Sørensen	2021-2022

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Kolbjørn Nogva 2021-2022

Varadelegert

Barbro Adeline Holm 2021-2022

Valgkomiteen

Thomas Strøm Dalseth	2021-2022
Trine Syvertsen	2021-2022
Benedikte Vatne	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 10 AL

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955360818, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Nørvegata 10 A-C
Nørvegata 12 A-C
Nørvegata 14 A-C
Nørvegata 16 A-C
Nørvegata 18 A-C

Gårds- og bruksnummer:

133 291



Borettslaget Nørvegata 10 AL

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 Nørvegata 10 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

Styret har i 2021 halde 9 styremøter og behandla 75 saker. Styret har godkjent 9 nye andelseigarar. Det har ikkje vore fråfall av styremedlemmer i desse styremøta.

Gjennom heile 2021 har styret hatt stort fokus på inntekts- og kostnadsstyring, og styret er svært godt fornøgd med årets resultat. Det er viktig å legge merke til at 32 % av felleskostnadene vert brukt til å nedbetale låna (noko som gjer at gjelda til kvar leiligheit vert redusert).

Vi nemner her ein del saker som er gjort i 2021:

1. Styret har leigd inn ekstern transportør i september for å få fjerna boss som andelseigarane har hatt behov for å få køyrt til Bingsa. Styret minner om at det ikkje skal settast boss i fellesareala.
1. Andel Vibbo brukarar har auka, noko styret er svært glade for. Ved bruk av denne, vert kommunikasjonen mellom andelseigarane og styret meir effektiv. Styret får også informasjon raskare ut til andelseigarane ved bruk av Vibbo. Det meste av informasjon om Borettslaget Nørvegata 10 AL finn de her.
2. På grunn av Corona situasjonen, vart montering av fiber og TV-kanaler frå Telenor nokre mnd. seinare enn opprinneleg planlagt. Så langt har styret fått gode tilbakemeldinger om den nye 5 års avtalen som er inngått. Det er viktig å minne om at utstyr som er levert inne i leiligheita er Telenor sin eigendom (og må ikkje takast med ved salg av leiligheit). Borettslaget har fått refundert kr 117.858,- frå Telenor for at vi la ned trekkerør for fiberen samtidig som vi skifta vatn/kloakkrør i 2019.
3. Skifting av baderomsvifter i leiligheiter der desse er montert (leiligheiter over bakkenivå, H). Dei monterte viftene som var monterte i 2016/2017, var av for dårleg kvalitet ("hyling" frå lager). Styret vedtok derfor at alle desse skulle skiftast. Bravida fekk oppdraget og styret gjorde det administrative arbeidet for å redusere kostnaden.
4. Styret har inngått avtale med PostNord om å plassere ein "pakkeautomat" bak avfallsnedkasta mellom blokkene 16 og 18. Denne vert montert opp i 2022 og beboarane får då beskjed om ankomsten pakke og kode for henting.
5. Arbeidet med å lage 4 sykkelboder har starta og vert ferdigstilt ca. mars –22. Borettslaget har fått innvilga kr 117.000, - i tilskudd frå Obos som vert utbetalt etter at arbeidet er ferdigstilt.
6. Etter vedtak i Generalforsamlinga i fjor om å leige ut Utleigeleiligheita eksternt, har dette gitt eit godt økonomisk resultat for borettslaget.
7. Ved stort snøfall vart det ein del diskusjoner om måking av parkeringsplass. For å unngå "konflikt" mellom beboarane om tilgjengelege parkeringsplasser, gjorde styret vedtak om at det skulle leigast inn ekstern entreprenør som rydda og køyrde bort snøen langs fortaua, slik at det vart plass til alle bilane. Dette vart gjort 2 gonger i 2021.
8. Merking av boder. Styret har starta arbeidet med å få registrert eigarane av bodene. Det er utlevert 3 stk. merker som kvar andelseigarskal montere på sine boder. Styret jobber vidare med å fordele dei resterande bodene til dei som ikkje har 3 boder.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

Styret sine planer i 2022.

1. 4 stk. sykkelboder vert ferdigstilt vår -22.
1. Gjerde langs Innfartsvegen vert rep./skifta, slik at området nedom blokkene kan åpnast.
2. Arbeidet med å merke bodene vert vidareført og avslutta.
3. Pakkeautomaten frå PostNord vert montert (ingen kostnad for borettslaget).
4. Måling av rekkverk (nede) mellom blokkene.



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 6 286 900.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter på utleie av hybel og inntekt som gjelder nedlegging av trekkerør utendørs for fiberkabel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 003 115.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på TV-anlegg/internett, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 753 936 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 31.12.2021 kr 4 540 566 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 totalt kr 998 800 til vedlikehold for 2022. Dette gjelder generelt vedlikehold i tillegg til kr 474 312 til nytt gjerde og kr 301 470 til nye sykkelboder.

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 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 19 833. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 10 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 10 AL har lån i Handelsbanken og Husbanken.
Handelsbanken: Annuitetslån med flytende rente, avdrag og månedlig forfall.
Husbanken: Annuitetslån med flytende rente, avdrag og kvartalsvis forfall.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

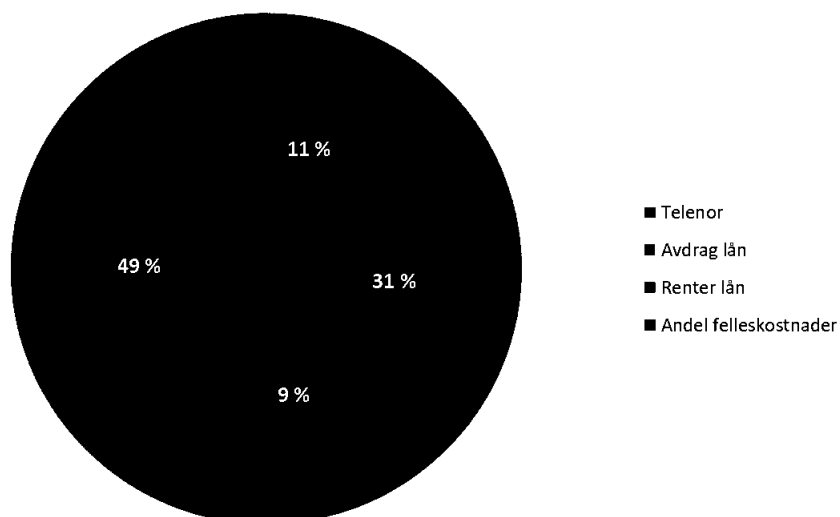
Felleskostnader

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 en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022.

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

Gjennomsnittlig fordeling av felleskostnadene i prosent pr. 01.01.2022



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 16. Februar 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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2022-02-16 21:48:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AU8B4-4ACCO-5OC51-CPFEJ-TZYEM-P8ELT

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>

Årsrapport 21.pdf



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

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.	3 652 259	3 022 347	3 652 259	4 540 566
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 753 936	2 536 899	2 233 213	1 976 159
Tilbakeføring av avskrivning	15 56 038	43 548	41 050	56 038
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-149 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 921 667	-1 800 660	-1 917 000	-1 966 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	888 307	629 912	357 263	66 197
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 540 566	3 652 259	4 009 522	4 606 763

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 892 851	4 110 352
Kortsiktig gjeld	-352 285	-458 093
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 540 566	3 652 259



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 108 048	6 105 971	6 108 000	6 268 000
Andre inntekter	3	178 852	23 500	122 857	219 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 286 900	6 129 471	6 230 857	6 487 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 158	-10 822	-15 108	-15 612
Styrehonorar	5	-107 500	-107 150	-107 500	-110 725
Avskrivninger	15	-56 038	-43 548	-41 050	-56 038
Revisjonshonorar	6	-17 376	-15 796	-16 300	-19 200
Forretningsførerhonorar		-247 023	-242 193	-250 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-45 614	-81 264	-76 000	-20 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-258 545	-137 611	-387 000	-998 800
Forsikringer		-194 580	-165 599	-170 500	-202 400
Kommunale avgifter	9	-1 138 037	-1 290 698	-1 280 000	-1 239 000
Energi/fyring		-71 994	-55 897	-50 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-589 783	-455 819	-784 836	-784 836
Andre driftskostnader	10	-238 067	-198 615	-225 750	-247 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 003 115	-2 828 412	-3 427 444	-4 032 641
DRIFTSRESULTAT		3 283 784	3 301 059	2 803 413	2 454 359
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 491	32 796	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-555 339	-796 956	-575 200	-483 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-529 848	-764 160	-570 200	-478 200
ÅRSRESULTAT		2 753 936	2 536 899	2 233 213	1 976 159
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 753 936	2 536 899		



Borettslaget Nørvegata 10 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 210 075	13 210 075
Tomt		238 493	238 493
Leiligheter/lokaler	14	500 983	500 983
Andre varige driftsmidler	15	703 189	759 227
SUM ANLEGGSMIDLER		14 652 740	14 708 778
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 596	3 606
Driftskonto OBOS-banken		2 244 059	1 541 609
Sparekonto OBOS-banken		2 570 696	2 565 137
SUM OMLØPSMIDLER		4 892 851	4 110 352
SUM EIENDELER		19 545 591	18 819 129



Borettslaget Nørvegata 10 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Udekket tap	16	-21 489 062	-24 242 998
SUM EGENKAPITAL		-21 477 362	-24 231 298

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 593 068	41 514 735
Borettsinnskudd	18	1 077 600	1 077 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 670 668	42 592 335

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		28 805	155 816
Påløpte renter		54 024	58 582
Påløpte avdrag		247 506	243 695
Annen kortsiktig gjeld	19	21 950	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		352 285	458 093

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 545 591	18 819 129
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	64 062 600	64 062 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 15.02.2022
Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Lars Kolbjørn Nogva /s/

Thomas Andre Brevik/s/

Harald Eivind Høgstøyl /s/

Ida Uhlen /s/

Barbro Adeline Holm /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	5 323 212
Telenor	784 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 108 048

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale-/lagerleie	1 400
Gebyr	94
Fakturert for fiberkabel	117 858
Utleie	59 500
SUM ANDRE INNETEKTER	178 852



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 158
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 158

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 107 500. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 770, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 376.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-15 872
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 150
Honorar Leite og Howden AS	-26 593
SUM KONSULENTHONORAR	-45 614

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 370
Drift/vedlikehold VVS	-11 250
Drift/vedlikehold elektro	-193 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 464
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-258 545

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-334 956
Kommunale avgifter	-803 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 138 037



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 564
Driftsmateriell	-2 397
Vaktmestertjenester	-99 000
Renhold ved firmaer	-72 000
Snørydding	-38 588
Andre fremmede tjenester	-540
Kontor- og datarekvisita	-2 167
Trykksaker	-5 058
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-770
Andre kontorkostnader	-977
Porto	-1 346
Bank- og kortgebyr	-2 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 067

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 559
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 932
SUM FINANSINTEKTER	25 491

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-448 600
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-106 636
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	-555 339

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1963	4 876 877
Oppgradering av balkonger i 2007	8 333 198
SUM BYGNINGER	13 210 075

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

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



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leilighet/lokale	500 983
SUM LEILIGHETER	500 983

Leilighet/lokale er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, som bygninger, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vifteanlegg 1973		
Tilgang 2020	149 875	
Avskrevet tidligere	-2 498	
Avskrevet i år	-14 988	
		132 389
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	900 000	
Avgang 2018	-120 000	
Avskrevet tidligere	-168 150	
Avskrevet i år	-41 050	
		570 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		703 189

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-56 038
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

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.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 1 079 548

Nedbetalt i år 888 292

-26 732 160

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -24 000 000

Nedbetalt tidligere 10 105 717

Nedbetalt i år 1 033 375

-12 860 908

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-39 593 068

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -1 077 600

SUM BORETTSINNSKUDD -1 077 600

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -21 950

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -21 950

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 077 600

Pantelån 39 593 068

Påløpte avdrag 247 506

TOTALT 40 918 174

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

Bygninger 13 210 075

Tomt 238 493

TOTALT 13 448 568

AKSJEKAPITAL



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret vil vi gjerne motta pr. e-post, norvegata10@styrerommet.no. Dersom hast, send SMS/ring styreleder eller et annet styremedlem (oppslag v/hoveddør).

Parkering

Borettslaget disponerer kun parkeringsplasser mellom blokkene 10 og 12, 14 og 16, og 2 plasser vest for blokk 10. Parkering i gate tilpasses øvrige parkerte biler og slik at trafikken kan gå uhindret.

Nøkler/skilt

Brikke til ytterdør og postkasse bestilles pr. e-post til styret. Henting og betaling skjer direkte til Låsservice.

Navneskilt til ringeklokke bestilles pr. e-post til styret. Navneskilt til postkasse kan andelseier bestille og betale direkte til Låsservice.

Andre tjenester

Bingsa-kort kan lånes av styret hvis noen trenger å levere boss på Bingsa.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86384519. 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.



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	Skifte av baderomsvifter	Baderomsvifte i alle leiligheter på bakkenivå over (H1.., H2.. og H3..) måtte skiftes på grunn av lagerstøy fra de som var montert i 2016/2017.
2020	Avtrekksvifter bodareal	Montering av avtrekksvifter i bodarealene i 1. og 2. underetasje i blokkene 10, 12, 14 og 18 for utskifting av lufta.
2019	Vedlikeholdsnøkkel	Tilstandsvurdering med utviklingsplan av OBOS Prosjekt.
2019	Utskifting vann- og kloakkrør	Utskifting vann- og kloakkrør mot sør og øst. <ol style="list-style-type: none">1. Alle vann- og kloakkledninger mot sør og øst ble skiftet.2. Nye kummer ble montert.3. Trekkør for fiber ble lagt for å redusere kostnader ved innlegging av fiber.4. Trærne mot øst ble fjernet pga. disse er uønska i norsk flora.5. Trapp v/18C ble fjernet for å koble til vannet som kommer i rør gjennom veien.
2019	Monterte treplate over avfallsnedkasta	Monterte treplate over avfallsnedkasta i alle etasjene.
2018	Rekkverk mellom blokkene	Maling og ny topplate på rekkverka mellom blokkene.
2018	Rep. vanninntrenging i kjellervegg	Rep. vanninntrenging i kjellervegg 10C og 18A. Tatt hull i kjellervegg og slo opp kjellergulv. Lagt inn sluk i gulv og nye rør fra veggen og til yttersida blokk.
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	<ol style="list-style-type: none">1. Fasade syd ble oppgradert ferdig i 2007. Vedlikeholdsmessig kontroll/utbedring vil bli utført. Eventuelle garantiforhold vil bli håndtert iht. aktuell entreprenørkontrakt.2. Leca rehab-blokk på grunnmur. Isolasjonssjikt og sokkel for tilleggsisolert hovedfasade. Nødvendige ventilasjon for kjellerrom etableres med ventilhetter i grunnmur.3. Utvendig isolering fasader 10 cm med effektiv vindsperre. Utlektet Stenikledning.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

4. Nye vindu i vinyl eller aluminiumkledd tre. Konkurransen på pris og kvalitet. Nye vindusforinger og listverk i ferdig, hvitmalt utførelse. Åpningsvindu i trapperom.

5. Fargevalg er illustrert i vedlagte illustrasjoner. Det legges vekt på at valgte løsninger spiller på lag med eksisterende farger og detaljer i sydfasadene.

6. Etablering av friskluftsentiler m/lydklasse i oppholdsrom. Oppgradert utkast fra kjøkkenventilator. Kontroll/utbedring avtrekk over tak.

7. Oppgradering hovedinnganger med takoverbygg i samme stil som nå. Bredest mulig dører, døråpnersystem, inkl. oppgradering portåpnersystem. Ny rømningsluke i sokkel nr.14.

8. Dører fra trapperom til kjellerrom oppgraderes til selvlukkende dører med brannklasse.

9. Omtrekking tak inkl. beslag og takhatter. Overgang tidligere oppgraderte sydfasader fullføres mot ny tekking, inkl. utbedring/utskifting takrenner.

10. Tilkomst tak forbedres med tanke på sikkerhet.

11. Det er medregnet noe maling/oppgradering også av mellombobygg. Vurderes m/styret.

12. Oppgradering av lys og el-utstyr i forbindelse med inngangsparti og fasader.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

		<p>13. Det er medregnet oppgradering og sikring av eksisterende støyskjermingsvegg mot innfartsvegen. Reparasjon av øvrige rekkverk. Det innhentes pris på nytt, rekkeverk, eventuell utskifting besluttet senere. Styret vurderer dette i forhold til mulig «miljølukk».</p> <p>14. Plan for nødvendige oppgraderinger av system for overvann og avløp utarbeides. Aktuelle strakstiltak gjennomføres etter beslutning i styret.</p> <p>15. Generelle vedlikeholdstiltak etter bestilling fra styret, innenfor vedtatte, økonomisk rammer. Det innhentes pris på nytt lys-system i trappegangene.</p> <p>16. Oppgradering til digitalt tegningsgrunnlag og dokumentasjon for videre drift av borettslaget.</p>
2016 - 2017	Nedgravde avfallsbrønner	<p>Det ble montert 2 nedgravde avfallsløsninger mellom blokkene 12, 14, 16 og 18. Begge har 3 brønner.</p>
2011	Hovedvannledninger	<p>Hovedvannledninger fra kommunal ledning og inn til innvendig hovedstoppekran samt stigeledninger for kaldtvann i kjellere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Utskifting av vannledninger fra utvendig kommunale ledninger og inn til innvendige stoppekraner.- Videre utskifting av innvendige stigeledninger gjennom kjelleretasjer og opp til leiligheter i underetasjer. Nye utvendige og innvendige stoppekraner.
2007	Stigeledninger for kaldtvann i leilighet	<p>Utført av Bravida Rør AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle stigeledninger for kaldtvann utskiftet med nye ledninger i kobber.- Ledninger tilkoblet til innvendige stoppekraner i leiligheter.- En del beboere bestilte selv utskifting av interne vannledninger og utstyr. <p>Utført av Rørleggerfirma Domaas & Jensen AS.</p>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

2005	Fasadevegger mot syd og balkonger	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av fasadevegger mot syd og utvidelse av balkonger.- Riving av stålkassetter, vinduer og fronter av balkonger.- Utlekking, tilleggsisolering, GU-plater og vindsperre.- Montering av ny fasadekledning av Steni fasadeplater.- Utvidelse av balkonger med nytt dekke og rekkverk.
2003	Overbygg over hovedinnganger	<p>Utført av Selmer AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bygging av overbygg/baldakiner over hovedinnganger.
2001	Vinduer og inngangsdører i kjelleretg.	<p>Utført av Byggmestern Møre AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Montert nye vinduer og kjellerdører i vinyl. Vinduer med 2-lags isolerglass.
2000	Mellombygg mellom boligblokker	<p>Utført av: Valdebygg AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av betongskader på mellombygg.- Karbonatisering og armeringsrust.
1992	Omtekking av tak	<p>Utført av E. Smørholm AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Tak ble omtekket med Derbegum.
1989	Fasadevegger mot nord	<p>Utført av Takservice AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Riving av vinduer og eternitkledning.- Montering av nye ferdigmalte H-vinduer i tre.- Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.
1989	Hovedinngangsdører mot nord	<p>Utført av Entr. Selmer AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Utskifting av hovedinngangsdører.- Montering av nye dører i bruneloksert aluminium. Dører er montert med EI-sluttstykke.- Dørene ble tilknyttet porttelefonsystem.
1989	Porttelefoner	<p>Utført av H-produkter AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Porttelefoner med tilkobling til leiligheter ble montert av EL-entreprenør Webjørn Svendsen AS.
1988	Vinduer i trapperom mot nord	<ul style="list-style-type: none">- Vinduer i trapperom ble utskiftet.- Montert nye vinduer type H-vindu, ferdig beiset. <p>Utført av A-B Bygg AS.</p>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

1979	Fasadevegger mot syd og gavlvegger	<ul style="list-style-type: none">- Riving vinduer og eternitkledning.- Montering av nye vinduer.- Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter. <p>Arbeid utført av Entr. Selmer AS.</p>
------	------------------------------------	--



Valgkomiteens innstilling for valg 2022

Følgende er på valg

Styret

Lars Kolbjørn Nøgva
Barbro Adeline Holm
Thomas Andre Brevik

Varastyremedlemmer

Christine Marstein
Ivar Eidsvik
Sissel Sørensen

Valgkomite

Thomas Strøm Dalseth
Benedikte Vatne
Trine Syvertsen (*Flyttet*)

Her er valgkomiteens innstilling:

Styret:

Thomas Andre Brevik (*Gjenvalg*)
Kåre Bjørn Våge
Fritz Inge Tuvik

Varastyremedlemmer:

Christine Marstein (*Gjenvalg*)
Ivar Eidsvik (*Gjenvalg*)
Sissel Sørensen (*Gjenvalg*)

Valgkomite:

Thomas Strøm Dalseth (*Gjenvalg*)
Morten Ødegård
Gitte Slinning

Valgkomiteens innstilling for styreleder

Thomas Andre Brevik

Mvh

Thomas Strøm Dalseth
Valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 22.03.22

Selskapsnummer: 6498 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nørvegata 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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