



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 846
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990386846

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 141 262	
Sum inntekter		1 141 262	0
Kostnader			
Lønnskostnad		218 461	
Annen driftskostnad		395 252	
Sum kostnader		613 713	0
Driftsresultat		527 549	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 146	
Sum finansinntekter		4 146	0
Annen finanskostnad		514 574	
Sum finanskostnader		514 574	0
Netto finans		-510 428	0
Resultat før skattekostnad		17 121	0
Årsresultat		17 121	0
Totalresultat		17 121	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 121	
Sum overføringer og disponeringer		17 121	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 000 000	
Sum varige driftsmidler		14 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 829	
Andre fordringer		46 857	
Sum fordringer		63 686	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 406	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 406	
Sum omløpsmidler		261 092	0
SUM EIENDELER		14 261 092	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	0
Sum innskutt egenkapital		55 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 952	
Sum opptjent egenkapital		101 952	
Sum egenkapital		156 952	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 408 083	
Øvrig langsiktig gjeld		5 600 000	
Sum annen langsiktig gjeld		14 008 083	0
Sum langsiktig gjeld		14 008 083	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 661	
Leverandørgjeld		469	
Skyldige offentlige avgifter		53 892	
Annen kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		96 057	0
Sum gjeld		14 104 140	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 261 092	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551682

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 846
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 990 386 846
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 141 262	
Sum inntekter		1 141 262	0
Kostnader			
Lønnskostnad		218 461	
Annen driftskostnad		395 252	
Sum kostnader		613 713	0
Driftsresultat		527 549	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 146	
Sum finansinntekter		4 146	0
Annen finanskostnad		514 574	
Sum finanskostnader		514 574	0
Netto finans		-510 428	0
Resultat før skattekostnad		17 121	0
Årsresultat		17 121	0
Totalresultat		17 121	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 121	
Sum overføringer og disponeringer		17 121	



Organisasjonsnr: 990 386 846
BORETTSLAGET SJØMANN Svegen 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 829	
Andre fordringer		46 857	
Sum fordringer		63 686	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 406	
Sum omløpsmidler		261 092	0
SUM EIENDELER		14 261 092	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	0
Sum innskutt egenkapital		55 000	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	101 952	
Sum opptjent egenkapital	101 952	
Sum egenkapital	156 952	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 408 083	
Øvrig langsiktig gjeld	5 600 000	
Sum annen langsiktig gjeld	14 008 083	0
Sum langsiktig gjeld	14 008 083	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 661	
Leverandørgjeld	469	
Skyldige offentlige avgifter	53 892	
Annen kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	96 057	0
Sum gjeld	14 104 140	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 261 092	0



Organisasjonsnr: 990 386 846
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6652

BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, 1 etasje i trappegangen til borettslaget i Sjømannsvegen 13.

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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Styreleders honorar for 2025-2026

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6652 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2.g_6652_Revisjonsberetning_for_Borettslaget_Sjømannsvegen_13.pdf
3. BRLSjomv13-Kort om styrets arbeid i 2024-13.04.25.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86.000.

Styreleder har styrehonorar fastsatt til kr 40.000 i 2023 og + 5% til kr 42.000 i 2024.

Beløpet for 2024 på kr 86.000 utgjøres av styreleder kr 61.000 hvorav kr 19.000 er etterbetaling og øvrige styremedlemmer kr 25.000

Styrets leder har i tillegg hatt avtale vedtatt av årsmøte om godtgjøring per medgått time for arbeid utover styrearbeidet.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 86.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

- Styreleder - Eystein Drønnesund - valgt ny i 2023 - på valg
- Styremedlem - Alexander Nøstdal - gjenvalgt i 2023 - på valg, tar ikke gjenvalg
- Styremedlem - Sigurd Kleppe - valgt ny i 2024 - ikke på valg
- Styremedlem - Gaute Øye - valgt ny i 2024 - ikke på valg

Det skal således velges styreleder og ett styremedlem.

Det har vært usikkerhet om sittende styreleder har mulighet å fortsette. Derfor har selskapet Styre og Ledelse AS gjort søk etter ny ekstern styreleder, og hvor John Breivik har kommet opp. Det vil utløse en kostnad på ca kr 19.000 til Styre og Ledelse AS ved valg av John Breivik.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eystein Drønnesund

Kandidaten har vært styreleder. Se sak om ordinært styrehonorar på kr 44.100 per år. I tillegg avtale om godtgjøring for medgått tid for arbeid utover styrearbeid som forutsettes videreført.

- John Breivik

Kandidaten har en mal for ordinært styrehonorar per år slik:

Kr 45.000 som basis + kr 1.000 per bolig. For BRL Sjømannsvegen skulle det da bli kr 56.000 i ordinært. I tillegg kommer ekstra godtgjørelse ved ekstraordinært arbeid. Kandidaten har gitt uttrykk for at han ser for seg mer arbeid/dvs ekstraordinært og at det således vil bli krav om ytterligere godtgjørelse.

Ved valg av John Breivik til styret/styreleder utløser det umiddelbart et krav til Styre og Ledelse AS på ca kr 19.000 eks.mva.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Øye

Ikke på valg

- Helge Lønes

Ny kandidat til fast styremedlem for 2 år

- Sigurd Kleppe

Ikke på valg

Vedlegg



1. BRLSjomv13-Notater kandidat styrelederverv-10.04.25.pdf

Sak 8

Styreleders honorar for 2025-2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Dersom Eystein Drønnesund gjenvelges som styreleder: Fremmes det forslag om justering av styrehonorar med 5 % med virkning fra og med 01.05.2025. Det tilsier en endring fra kr 42.000 til kr 44.100.

B) Dersom John Breivik velges som ny styreleder: Kr 56.000 i styrehonorar.

Forslag til vedtak

A) Dersom Eystein Drønnesund gjenvelges som styreleder: Fremmes det forslag om justering av styrehonorar med 5 % med virkning fra og med 01.05.2025. Det tilsier en endring fra kr 42.000 til kr 44.100. B) Dersom John Breivik velges som ny styreleder: Kr 56.000 i styrehonorar.



BORETTLAGET SJØMANNSVEGEN 13
ORG.NR. 990 386 846, KUNDENR. 6652

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		139 831	149 893
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 121	-10 062
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-8 491 917	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		25 204	-10 062
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		165 035	139 832

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	261 092	192 717
Kortsiktig gjeld	-96 057	-52 885
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	165 035	139 832



**BORETTLAGET SJØMANNSSVEGEN 13
ORG.NR. 990 386 846, KUNDENR. 6652**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 141 089	967 434	0	0
Andre inntekter	3	173	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 141 262	967 434	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 481	-17 433	0	0
Styrehonorar	5	-86 000	-74 200	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 711	-7 629	0	0
Andre honorarer		-104 980	-49 440	0	0
Forretningsførerhonorar		-43 033	-40 923	0	0
Konsulenthonorar	7	-1 091	-45 195	0	0
Drift og vedlikehold	8	-109 620	-37 294	0	0
Forsikringer		-52 484	-108 488	0	0
Kommunale avgifter	9	-99 357	-67 207	0	0
Energi/fyring		-5 525	-4 867	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-65 868	-65 868	0	0
Andre driftskostnader	10	-7 563	-3 902	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-613 713	-522 445	0	0
DRIFTSRESULTAT		527 549	444 989	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 146	2 861	0	0
Finanskostnader	12	-514 574	-457 912	-526 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-510 428	-455 051	-526 000	0
ÅRSRESULTAT		17 121	-10 062	-526 000	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		17 121	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-10 062		



BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13
ORG.NR. 990 386 846, KUNDENR. 6652

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 900 000	11 900 000
Tomt		2 100 000	2 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000 000	14 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 829	7 889
Forskuddsbetalte kostnader		46 857	38 615
Driftskonto OBOS-banken		151 250	129 350
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 473	11 440
Sparekonto OBOS-banken		5 618	5 422
Innestående i andre banker		65	0
SUM OMLØPSMIDLER		261 092	192 717
SUM EIENDELER		14 261 092	14 192 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		101 952	84 831
SUM EGENKAPITAL		156 952	139 831
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 408 083	8 400 000
Borettsinnskudd	15	5 600 000	5 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 008 083	14 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	173
Leverandørgjeld		469	-4 896
Skyldige offentlige avgifter	16	53 892	15 281
Påløpte renter		41 661	42 292
Annen kortsiktig gjeld	17	35	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 057	52 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 261 092	14 192 717
Pantstillelse	18	24 300 000	14 840 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, __. __. 2025
Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 13

Eystein Jarle Drønnesund Gaute Øye Sigurd Kleppe

Alexander Nøstdal

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån/Renter	545 446
Felleskostnader	468 340
Kabel-TV	127 303
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 141 089

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	173
SUM ANDRE INNETEKTER	173

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-484
Arbeidsgiveravgift	-26 997
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 481

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 86 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 711.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	-1 091

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 338
Annet vedlikehold	-1 524
Egenandel forsikring	-6 187
Kostnader dugnader	-638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-109 620

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 070
Vann- og avløpsavgift	-44 527
Renovasjonsavgift	-28 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 357

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 188
Andre fremmede tjenester	-206
Andre kontorkostnader	-555
Bilgodtgjørelse	-1 211
Reisekostnader	-686
Bank- og kortgebyr	-2 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 563

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 770
SUM FINANSINNTEKTER	4 146

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-323 316
Renter og gebyr på lån i Nordea	-191 258
SUM FINANSKOSTNADER	-514 574

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	11 900 000
SUM BYGNINGER	11 900 000

Tomten ble kjøpt i 2006, estimert pris kr 2 100 000

Gnr.133/bnr.350

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	91 917	
		-8 408 083

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 400 000	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-8 408 083**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB Bank	Første avdrag er 01/01-2034
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2033	
1		1 300
2		1 450
5		1 500
3, 4, 8, 11		1 650
6		1 700
7, 9		1 950
10		2 000

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-5 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 600 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-40 473
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 419
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 892

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	8 408 083
TOTALT	14 008 083

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 900 000
Tomt	2 100 000
TOTALT	14 000 000



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sjømannsvegen 13

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 13 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Vedlegg 2

2.466520 Revisjonsberetning_for_Borettslaget_Sjømannsvegen_13.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 4TJ50-70IEL-A4X18-XO2T6-GYMYT-5M3J6



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 28. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4TJ50-70IEL-A4X18-XO2T6-GYMYT-5M3J6



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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-28 16:06:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4TJ50-70IEL-44X18-X02T6-GYMYT-5M3J6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Besøksberetning for Beretningsrådet, sjømannsvegen_13.pdf
validert på <https://penneo.com/validator> og andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BRL Sjømannsvegen 13

v/styreleder Eystein Drønnesund

KORT OM STYRETS ARBEID I 2024

Styrets sammensetting i 2024

Rolle / periode	01.01.24 – 20.06.24	20.06.24 – 31.12.24
Styreleder	Eystein Drønnesund	Eystein Drønnesund
Styremedlem	Kristoffer O Lid	Gaute Øye
Styremedlem	Alexander Nøstdal	Alexander Nøstdal
Styremedlem		Sigurd Kleppe

Styremøter og årsmøter i 2024

Styremøter	04.03.24	22.03.24	12.04.24	06.05.24	07.06.24	17.12.24	Sum
Deltakere	3 av 3	3 av 3	2 av 3	3 av 3	3 av 3	3 av 4	-
Ant.saker	6	4	5	4	6	8	33

Litt om saker det har vært arbeidet med i 2024

- Fuksituasjon i andel 2 / bygget
- Avløpsrørnett i bygget – kartlegging tilstand – vurdering tiltak
- Arbeid med byggets tilstand – behov utbedringer – tiltaksplaner
 - Takrenner
 - Innfesting stuprenner
 - Ødelagte & frostsprengte renner
 - Isolering av kaldloft (hindre varmetap, hindre varmelekkasje til tak og problem isdannelse på takskjegg/takrenner)
 - Sjekk av tilstand tak
 - Situasjon avløpsrør – lagt med for lite fall
 - Rørleggervurdering foretatt
 - Aktuelt få til kamerainspeksjon og spyling i forkant
- Ventilasjon i bygget – vurdering tilstand – anbefaling bruk
- Forbedring rentevilkår fellesgjeld
 - Diverse runder med ulike banker
 - Refinansiering av fellesgjeld foretatt (nå DnB)
- Brannsikkerhet - risikovurdering
- Vurdering endring av styre for å sikre oppmøte – utvidelse med 1 medlem / vara
- Tvistesak – forhandlinger – etablering forliksavtale
- Skadedyrsituasjon – insekter – primært 2 boliger
- Budsjett 2025
- Vanninnsig som følger rørtrekk gjennom etasjene

Ålesund 13.04.2025

BRL Sjømannsvegen 13

Styret



BRL Sjømannsvegen 13

v/styreleder Eystein Drønnesund

Notater kandidat styrelederverv – Samtale John Breivik– 10.04.2025

Han har mottatt 2 dokumenter fra Styre og Ledelse AS; regnskap og balanse.

Har ikke fått noe mer info – ikke fått den infoen jeg skrev.

Ser at økonomien er svært svak – er ikke likvider til å betjene det som må til – her må andelseierne varsles at felleskost må økes en del.

Styrehonorar 70.000 utfra det ser nå – men kan evt koste mer.

Har en mal som går på 45.000 i ansvar og 1.000 per boenhet per år – dersom da ikke noe ekstraordinært.

Men ser for seg mer arbeid her – så kan ventelig bli mer.

Dersom det er lite arbeid står modellen over fast.

Ettersom ikke fikk fra Inger Marie den infoen som var laget til formålet ønsker han den oversendt på John@breivik.org



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 6652 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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