



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 297 024
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 005 642	1 006 189
Sum inntekter		1 005 642	1 006 189
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	25 102
Annen driftskostnad		463 266	363 675
Sum kostnader		490 791	388 777
Driftsresultat		514 851	617 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 412	2 422
Sum finansinntekter		2 412	2 422
Annen finanskostnad		132 636	164 510
Sum finanskostnader		132 636	164 510
Netto finans		-130 224	-162 088
Ordinært resultat før skattekostnad		384 627	455 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		384 627	455 324
Årsresultat		384 627	455 324
Totalresultat		384 627	455 324
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 627	455 324
Sum overføringer og disponeringer		384 627	455 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		798 300	798 300
Sum varige driftsmidler		798 300	798 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		798 300	798 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			90 219
Sum fordringer		0	90 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 106	725 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 106	725 656
Sum omløpsmidler		897 106	815 875
SUM EIENDELER		1 695 406	1 614 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 430 473	4 815 100
Sum opptjent egenkapital		-4 430 473	-4 815 100
Sum egenkapital		-4 428 573	-4 813 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 005 152	6 227 572
Øvrig langsiktig gjeld		67 500	67 500
Sum annen langsiktig gjeld		6 072 652	6 295 072
Sum langsiktig gjeld		6 072 652	6 295 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 667	33 866
Leverandørgjeld		21 494	98 437
Annen kortsiktig gjeld		2 166	
Sum kortsiktig gjeld		51 327	132 303
Sum gjeld		6 123 979	6 427 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 406	1 614 175



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6492>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Kristoffer Aasen Eidskrem

Egil Haugom

Odd Magne Langva



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6492 **Selskapsnavn** Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Egil Haugom og Odd Magne Langva velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 25 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Inga Buset Langfeldt	
Varamedlem	Kjell Børre Kjerstad	
Varamedlem	Linda Tangen	
Varamedlem	Arve Thorsen	



Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Styreleder	
Varadelegert	Nestleder	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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

Egil Haugom og Odd Magne Langva er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6492 Årsrapport til styrevernet.no 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Aasen Eidskrem	Steinvågvegen 62 C
Styremedlem	Egil Haugom	Steinvågvegen 62 B
Styremedlem	Odd Magne Langva	Steinvågvegen 62 C
Varamedlem	Kjell Børre Kjerstad	Steinvågvegen 62 B
Varamedlem	Linda Tangen	Steinvågvegen 62 A
Varamedlem	Arve Thorsen	Nedre Strandgate 43 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristoffer Aasen Eidskrem Steinvågvegen 62 C

Varadelegert

Egil Haugom Steinvågvegen 62 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955297024, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Steinvågvegen 62 A-C

Gårds- og bruksnummer:

200 508

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.

Borettslaget Steinvågvegen 62 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

HMS prosedyre gjennomført.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 005 642,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 490 791,-.
Dette er kr 37 991,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 384 627,- 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 845 779,- 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 31.12.2020 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 47 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 336,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL.

Lån

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,79 %. Løpetiden er 35 år.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke 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 Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågvegen 62 AL 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 avvikle 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



Building a better
working world

2

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 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 19. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Steinvågvegen 82 AL ^{10 av 29}

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 04M62-H1D00-2KX13-GTZ5U-3US48-XBGDU



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 16:47:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 04M62-H1D00-2KX1B-GTZSU-3U5A8-XBGDU

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>



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	683 571	1 250 668	683 571	845 779
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	384 627	455 324	550 700	381 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-222 420	-1 022 420	-222 413	-222 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	162 207	-567 096	328 287	159 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 779	683 572	1 011 858	1 004 979
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	897 106	815 875		
Kortsiktig gjeld	-51 327	-132 303		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 779	683 572		



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 005 642	1 006 189	1 001 000	1 031 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 005 642	1 006 189	1 001 000	1 031 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 525	-3 102	-3 100	-3 500
Styrehonorar	4	-25 000	-22 000	-22 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-6 404	-5 823	-6 000	-6 600
Forretningsførerhonorar		-40 643	-39 420	-40 600	-41 500
Konsulenthonorar	6	-897	-140	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-34 923	-8 992	-47 000	-47 000
Forsikringer		-59 611	-55 205	-57 200	-61 400
Kommunale avgifter	8	-227 397	-162 333	-168 300	-251 700
Energi/fyring		-18 142	-15 661	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 216	-61 216	-63 000	-63 000
Andre driftskostnader	9	-10 233	-11 086	-20 800	-20 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-490 791	-388 777	-452 800	-545 300
DRIFTSRESULTAT		514 851	617 412	548 200	485 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 412	2 422	3 500	3 500
Finanskostnader	11	-132 636	-164 510	-1 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 224	-162 088	2 500	-104 500
ÅRSRESULTAT		384 627	455 324	550 700	381 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		384 627	455 324		



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL
ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	783 101	783 101
Tomt		15 200	15 200
SUM ANLEGGSMIDLER		798 301	798 301
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	90 219
Driftskonto OBOS-banken		394 817	514 999
Sparekonto OBOS-banken		502 289	210 657
SUM OMLØPSMIDLER		897 106	815 875
SUM EIENDELER		1 695 406	1 614 175



10

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	13	-4 430 473	-4 815 100
SUM EGENKAPITAL		-4 428 573	-4 813 200

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 005 152	6 227 572
Borettsinnskudd	15	67 500	67 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 072 652	6 295 072

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		21 494	98 437
Påløpte renter		9 132	15 331
Påløpte avdrag		18 535	18 535
Annen kortsiktig gjeld	16	2 166	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 327	132 303

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 695 406	1 614 175
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	8 567 500	8 567 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.03.2021
Styret i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Kristoffer Aasen Eidskrem /s/

Egil Haugom /s/

Odd Magne Langva /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 000 992
Strøm vaskemaskin	3 424
Strømuttak	1 680
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 006 096

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm vaskemaskin	-214
Strømuttak	-240
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 005 642

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 525

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 404.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-753
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-144
SUM KONSULENTHONORAR	-897

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-26 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 509
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 923

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 190
Kommunale avgifter	-171 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 397

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 037
Driftsmateriell	-1 194
Lyspærer og sikringer	-2 086
Trykksaker	-660
Andre kontorkostnader	-1 217
Porto	-418
Drivstoff biler, maskiner osv.	-526
Bank- og kortgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-1 029
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 233

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 289
SUM FINANSINNTEKTER	2 412

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-132 032
Renter på leverandørgjeld	-604
SUM FINANSKOSTNADER	-132 636

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1954	600 436
Redskapsbod	182 665
SUM BYGNINGER	783 101

Tomten ble kjøpt i 1951 for 15 200,-.

Gnr.200/bnr.508

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,79 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2013	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	2 272 428
Nedbetalt i år	222 420
	-6 005 152
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 005 152

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

Opprinnelig	-67 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-67 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm)	-2 166
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 166

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 500
Pantelån	6 005 152
Påløpte avdrag	18 535
TOTALT	6 091 187

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

Bygninger	783 101
Tomt	15 200
TOTALT	798 301



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119820. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2010 - 2011	Fasaderehabilitering	- Oppgradering av vindu, isolasjon, ventilasjon, litt arbeid på elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg.
2007	Elektrisk	- Utskifting av inntak i hver oppgang til justerbar effektbryter 80-100 amper - Utskifting av alle stigere til undersentraler - Utskifting av alle interne forbindelser - Montering av nye hovedsikringer og kurssikringer for fellesanlegg - Utskifting av alle kurssikringer til kombiautomater - All hovedjording og utjevningforbindelser utbedret i henhold til påbud - fjerning av gammel intallasjon i kjellere og montering av ny belysning av ganger og boder for alle oppganger. Nye separate kurser for vaskemaskiner i hver oppgang - Fjerning av gammel installasjon og montering av nye kabler til eksisterende belysning. Nye takarmaturer i hybler. - Utbedring av installasjonen i henhold til påbud fra Tafjord Kraft
2003	Uteareal	- Nye parkeringsplasser mot syd-delen av eiendommen, mellom Steinvågvegen 62 og Steinvågvegen 60
1998	Fasader	- Skader på utvendig puss (AG-Rock) på yttervegger (sprekk, avflassing og blemmer). Ingen reklamasjon eller rehabilitering.
1990	Fasader	- Reparasjon av betongspreg pga armeringskorrosjon rundt støpt gesimsen og vinduer i 3. etg.



1990	Tak	<ul style="list-style-type: none">- Etterisolering med 100mm mineralull, med utvendige akrylbasert puss type AG-Rock- Utskifting av enkelte vinduet, vinduene over inngangsdører (3 stk.), 16 stk. type V1 (60x50cm) og 7 stk. V2 (140x50cm)- Inntekning av vinduer, rørgjennomføringer og ventilasjonskanaler- Maling av gesims, og utsiden av vinduer og dører- Riving av eksisterende tak. Nytt tak med 1 lag tekning papp type ICAP D70, sløyfelekter i 18MM impregnert tre. Ny takstein av betongtakstein H-Pannen eller tilsvarende.- Nye takluker- Montering av luftventil med hetter for 12x12cm luftekanal- Snøfanger på nordsiden av bygget- Beslagarbeide i plastbelagt stål- Ny nedløpsrør og takrenner
1977	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av alle vinduer til type Husmorvindu med 2 lag isolerglass.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Odd Mangne Langva ønsker å gi seg i styret, det skal derfor i år velges 1 nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Inga Buset Langfeldt

Hun bør vinne fordi hun er jordnær og kompetanse dyktig.

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Kjell Børre Kjerstad

Linda Tangen

Arve Thorsen



Sak 6

Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av delegert og varadelegert for Obos generalforsamling

Forslag til vedtak

Styreleder velges som delegert og styrets nestleder som varadelegert.



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 innkrevning 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