



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 846  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 13  
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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		673 218	537 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>673 218</b>	<b>537 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		314 591	385 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>343 116</b>	<b>413 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>330 102</b>	<b>123 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 266	2 243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 266</b>	<b>2 243</b>
Annen finanskostnad		173 287	180 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 287</b>	<b>180 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 021</b>	<b>-178 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 081	-54 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 000 000	14 000 000
Sum varige driftsmidler		14 000 000	14 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 605	146 410
Sum fordringer		61 605	146 410
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		159 152	11 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 152	11 567
Sum omløpsmidler		220 758	157 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		107 184	
Udekket tap			58 897
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>107 184</b>	<b>-58 897</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 184</b>	<b>-3 897</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 433 711	8 533 548
Øvrig langsiktig gjeld		5 600 000	5 600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 033 711</b>	<b>14 133 548</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 033 711</b>	<b>14 133 548</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 355	21 650
Leverandørgjeld		686	1 085
Annen kortsiktig gjeld		822	5 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 863</b>	<b>28 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 058 574</b>	<b>14 161 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 846  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13  
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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### 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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 990 386 846  
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		673 218	537 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>673 218</b>	<b>537 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		314 591	385 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>343 116</b>	<b>413 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>330 102</b>	<b>123 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 266	2 243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 266</b>	<b>2 243</b>
Annen finanskostnad		173 287	180 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 287</b>	<b>180 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 021</b>	<b>-178 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 081	-54 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>



Organisasjonsnr: 990 386 846  
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 000 000	14 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 605	146 410
Sum fordringer		61 605	146 410
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 152	11 567
Sum omløpsmidler		220 758	157 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		107 184	



Udekket tap		58 897
Sum opptjent egenkapital	107 184	-58 897
<b>Sum egenkapital</b>	<b>162 184</b>	<b>-3 897</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 433 711	8 533 548
Øvrig langsiktig gjeld	5 600 000	5 600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 033 711</b>	<b>14 133 548</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 033 711</b>	<b>14 133 548</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 355	21 650
Leverandørgjeld	686	1 085
Annen kortsiktig gjeld	822	5 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 863</b>	<b>28 326</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 058 574</b>	<b>14 161 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>



Organisasjonsnr: 990 386 846  
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

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:





# Årsmøte 2022

Brl Sjømannsvegen 13

11. mai 2022

Selskapsnummer: 6652





## Velkommen til årsmøte i Brl Sjømannsvegen 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:

11. mai 2022 kl. 20:00, OBOS Nordvest, Ystenesgata 6B.

### 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 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.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Byggets tak
5. Byggets yttervegg
6. Vegg i fellesområde/gang tredje etasje
7. Styrets pengebruk
8. Himlinger innvendig
9. Rør i himlinger (Langsiktig)
10. Borettslagets tomt og bakkenivå på sørsiden
11. Økonomisk ansvar og eventuell rettssak.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Sjømannsvegen 13**



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6652 Forenklet årsrapport Styrerommet.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

Sak 4

**Byggets tak**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Viser seg å være en stor jobb, borettslaget må spare midler. (Langsiktig)

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 5

**Byggets yttervegg**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å bruke 100k for å få utbedret veggen, tilbud fra Roaldsand blir presentert. Setter i gang så snart midlene tillater dette og vi har godkjenning fra generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 6

**Vegg i fellesområde/gang tredje etasje**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Utsatt inntil mer kritiske element er ordnet.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 7

### Styrets pengebruk

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Informasjon i henhold til regelverk blir presentert.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 8

### Himlinger innvendig

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Rørene må byttes før himlinger lukkes.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 9

### Rør i himlinger (Langsiktig)

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Kostbar jobb som også må takes med tid, forsikringen dekker ingenting om noen ytterligere problemer oppstår.

Man må utøve forsiktighet med hva man skyller ned i avløp.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 10

### **Borettslagets tomt og bakkenivå på sørsiden**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget må få ordnet tomten på sørsiden, dette for å bevare lagets eiendom.  
(Langsiktig).

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 11

### **Økonomisk ansvar og eventuell rettssak.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Store mengder dokumenter blir presentert. Andelseiere får bestemme veien videre.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristoffer Ose Lid	Sjømannsvegen 13
Styremedlem	Ann-Kristin Kleve	Sjømannsvegen 13 B
Styremedlem	Liv Inger Natvik	Kneiken 2

### Generelle opplysninger om Brl Sjømannsvegen 13

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Brl Sjømannsvegen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990386846, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Sjømannsvegen 13 B

Gårds- og bruksnummer :

133      350

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



Building a better  
working world

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 Sjømannsvegen 13

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 13 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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 3. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>129 651</b>	<b>50 978</b>	<b>129 651</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)	166 081	-54 875	118 475
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	150 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-99 837	-16 452	-100 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>66 244</b>	<b>78 673</b>	<b>18 475</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 895</b>	<b>129 651</b>	<b>148 126</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler	220 758	157 977	
Kortsiktig gjeld	-24 863	-28 326	
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 895</b>	<b>129 651</b>	



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	673 217	537 433	671 000
Andre inntekter	3	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>673 218</b>	<b>537 433</b>	<b>671 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-6 531	-9 563	-10 000
Forretningsførerhonorar		-38 233	-37 245	-39 000
Konsulenthonorar	7	-43 781	-4 056	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-7 000	-63 111	-50 000
Forsikringer		-52 661	-55 366	-57 000
Kommunale avgifter	9	-96 990	-94 093	-100 000
Energi/fyring		-5 494	-4 885	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 098	-74 976	-75 000
Andre driftskostnader	10	-3 804	-41 900	-10 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-343 116</b>	<b>-413 718</b>	<b>-385 525</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>330 102</b>	<b>123 715</b>	<b>285 475</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	9 266	2 243	0
Finanskostnader	12	-173 287	-180 833	-167 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 021</b>	<b>-178 590</b>	<b>-167 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>166 081</b>	<b>-54 875</b>	<b>118 475</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		107 184	0	
Udekket tap		0	-54 875	
Reduksjon udekket tap		58 897	0	



**BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13**  
**ORG.NR. 990 386 846, KUNDENR. 6652**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	11 900 000	11 900 000
Tomt	13	2 100 000	2 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		61 605	91 410
Forskuddsbetalte kostnader		0	55 000
Driftskonto OBOS-banken		159 153	11 567
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>220 758</b>	<b>157 977</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 11 * 5000	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	107 184	0
Udekket tap	0	-58 897
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>162 184</b>	<b>-3 897</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 433 711	8 533 548
Borettsinnskudd	15	5 600 000	5 600 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 033 711</b>	<b>14 133 548</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		173	5 097
Leverandørgjeld		686	1 085
Påløpte renter		14 961	13 417
Påløpte avdrag		8 394	8 233
Annen kortsiktig gjeld	16	649	494
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 863</b>	<b>28 326</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 220 758</b>	<b>14 157 977</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	14 840 000	14 840 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.02.2022  
Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 13

Kristoffer Ose Lid /S/

Ann-Kristin Kleve /S/

Liv Inger Natvik /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	430 608
Lån/Renter	167 633
Kabel-tv	74 976
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>673 217</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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 25 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 531.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 731
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 050
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 781</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 225
Drift/vedlikehold VVS	25 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-378
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 000</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 176
Vann- og avløpsavgift	-49 969
Renovasjonsavgift	-24 845
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-96 990</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-109
Kopieringsmateriell	-628
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-337
Bank- og kortgebyr	-2 180
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 804</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 266
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 266</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-169 325
Renter og gebyr på lån i Nordea	-3 544
Renter på leverandørgjeld	-418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 287</b>

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	11 900 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 900 000</b>

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 GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

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

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2020	-150 000	
Nedbetalt tidligere	16 452	
Nedbetalt i år	99 837	
		-33 711

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 433 711****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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes 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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Nordea	Første avdrag er 01/01-2037
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2036	
1		594 050
2		660 050
5		690 050
3, 4, 8		744 050
11		750 050
6		780 050
7		882 050
9		894 050
10		918 050

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

Opprinnelig 2006	-5 600 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 600 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader, strøm desember	-579
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-649</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	8 433 711
Påløpte avdrag	8 394
<b>TOTALT</b>	<b>14 042 105</b>

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

Bygninger	11 900 000
Tomt	2 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 000 000</b>



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

**Selskapsnummer:** 6652 **Selskapsnavn:** Brl Sjømannsvegen 13

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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