



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 720	1 696 723
Sum inntekter		1 771 720	1 696 723
Kostnader			
Lønnskostnad		66 178	63 858
Annen driftskostnad		849 758	865 185
Sum kostnader		915 936	929 043
Driftsresultat		855 784	767 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			628
Sum finansinntekter		0	628
Annen finanskostnad		190 462	251 985
Sum finanskostnader		190 462	251 985
Netto finans		-190 462	-251 357
Ordinært resultat før skattekostnad		665 322	516 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		665 322	516 323
Årsresultat		665 322	516 323
Totalresultat		665 322	516 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		665 322	516 323
Sum overføringer og disponeringer		665 322	516 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 323 458	2 323 458
Sum varige driftsmidler		2 323 458	2 323 458
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 323 458	2 323 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 181	10 000
Sum fordringer		1 181	10 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 585	1 530 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 585	1 530 466
Sum omløpsmidler		1 339 766	1 540 466
SUM EIENDELER		3 663 224	3 863 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 228 578	7 893 900
Sum opptjent egenkapital		-7 228 578	-7 893 900
Sum egenkapital		-7 226 078	-7 891 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 661 669	11 505 011
Øvrig langsiktig gjeld		176 200	176 200
Sum annen langsiktig gjeld		10 837 869	11 681 211
Sum langsiktig gjeld		10 837 869	11 681 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 961	45 056
Leverandørgjeld		8 472	29 058
Sum kortsiktig gjeld		51 434	74 114
Sum gjeld		10 889 302	11 755 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 663 224	3 863 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225751

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 771 720	1 696 723
Sum inntekter		1 771 720	1 696 723
Kostnader			
Lønnskostnad		66 178	63 858
Annen driftskostnad		849 758	865 185
Sum kostnader		915 936	929 043
Driftsresultat		855 784	767 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			628
Sum finansinntekter		0	628
Annen finanskostnad		190 462	251 985
Sum finanskostnader		190 462	251 985
Netto finans		-190 462	-251 357
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		665 322	516 323
Årsresultat		665 322	516 323
Totalresultat		665 322	516 323
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		665 322	516 323
Sum overføringer og disponeringer		665 322	516 323



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 323 458	2 323 458
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 323 458	2 323 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 181	10 000
Sum fordringer		1 181	10 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 585	1 530 466
Sum omløpsmidler		1 339 766	1 540 466
SUM EIENDELER		3 663 224	3 863 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 228 578	7 893 900



Sum opptjent egenkapital	-7 228 578	-7 893 900
Sum egenkapital	-7 226 078	-7 891 400
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 661 669	11 505 011
Øvrig langsiktig gjeld	176 200	176 200
Sum annen langsiktig gjeld	10 837 869	11 681 211
Sum langsiktig gjeld	10 837 869	11 681 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 961	45 056
Leverandørgjeld	8 472	29 058
Sum kortsiktig gjeld	51 434	74 114
Sum gjeld	10 889 302	11 755 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 663 224	3 863 924



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

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

Borettslaget Stenvågvegen 19

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 6496





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Stenvågvegen 19

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6496>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Heidi Anita Kejzar og Ruth Folkestad er valgt.

Sak 3

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. 6496 årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000,-.

Sak 5

Vedtaksendring

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjøre en endring/tilføyelse av vedtektene § 5-1 (7) som sier:(7)
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Dette mener styret er litt uklart og vil tilføye: Dette gjelder også dekning av egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

Blir det flertall for forslaget vil styret ha denne endringen også i husordensreglene

Forslag til vedtak

Vedtektene § 5-1 (7) tilføyes "Dette gjelder også dekning av egenandel ved bruk av borettslagets forsikring."



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tea Daugstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marta Gierzon
- Susanne Istad

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lajla Riise

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tea Daugstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lajla Riise	Follandsveien 367
Styremedlem	Tea Daugstad	Steinvågvegen 19 A
Styremedlem	Beate Louise Westre Eiken	Steinvågvegen 19 A
Varamedlem	Marta Magdalena Gierszon	Steinvågvegen 19 A
Varamedlem	Susanne Istad	Steinvågvegen 19 B

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Steinvågvegen 19

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågvegen 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955298462, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Steinvågvegen 19 A-B

Gårds- og bruksnummer:
200 469

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 Steinvågvegen 19 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 771 720,-.

Dette er som budsjettet.

Andre inntekter består av egenandel forsikringssak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 915 936,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 665 322,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 288 332,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 213 000,- til ordinære drifts- og vedlikehold kostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er justert opp med 5% fra årets forbruk. Eiendomsskatt er justert opp 3%.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 244,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Stenvågvegen 19.

Lån

Borettslaget Stenvågvegen 19 har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,65%. Løpetiden er 30 år

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 1,5% fra 01.07.2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Stenvågvegen 19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stenvågvegen 19 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 1. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 466 353	1 269 386	1 466 353	1 288 333
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		665 322	516 323	-240 460	768 422
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-843 342	-319 356	-341 000	-347 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-178 020	196 967	-581 460	421 422
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 288 332	1 466 352	884 893	1 709 755
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 339 766	1 540 466		
Kortsiktig gjeld		-51 434	-74 114		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 288 332	1 466 352		



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 761 720	1 696 723	1 762 000	1 771 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 771 720	1 696 723	1 762 000	1 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 178	-5 858	-8 460	-8 178
Styrehonorar	5	-58 000	-58 000	-60 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-7 671	-6 974	-7 200	-7 900
Forretningsførerhonorar		-54 465	-53 400	-54 500	-55 600
Konsulenthonorar	7	-3 230	-172 526	-20 000	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-298 318	-107 210	-750 000	-213 000
Forsikringer		-68 656	-64 282	-66 400	-71 400
Kommunale avgifter	9	-189 755	-237 619	-242 600	-198 000
Energi/fyring		-11 065	-8 540	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 183	-127 410	-128 500	-142 500
Andre driftskostnader	10	-76 415	-82 224	-120 000	-78 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-915 936	-929 043	-1 474 460	-854 578
DRIFTSRESULTAT		855 784	767 680	287 540	916 422
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	628	5 000	1 000
Finanskostnader	11	-190 462	-251 985	-533 000	-149 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 462	-251 357	-528 000	-148 000
ÅRSRESULTAT		665 322	516 323	-240 460	768 422
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		665 322	516 323		



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	952 318	952 318
Tomt	12	16 542	16 542
Leiligheter/lokaler	13	1 354 598	1 354 598
SUM ANLEGGSMIDLER		2 323 458	2 323 458
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 181	0
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		1 338 517	1 530 398
Skattetrekkkonto OBOS-banken		68	68
SUM OMLØPSMIDLER		1 339 766	1 540 466
SUM EIENDELER		3 663 224	3 863 924

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

Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	14	-7 228 578	-7 893 900
SUM EGENKAPITAL		-7 226 078	-7 891 400

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 661 669	11 505 011
Borettsinnskudd	16	176 200	176 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 837 869	11 681 211

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 473	29 058
Påløpte renter		15 346	17 095
Påløpte avdrag		27 615	27 961
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 434	74 114

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 663 224	3 863 924
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	21 170 000	21 170 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.02.2022
Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19

Lajla Riise /s/

Tea Daugstad /s/

Beate L. Westre Eiken /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 627 320
TELENOR	134 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 761 720

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 178

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 2020/2021, og er på kr 58 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 671.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 230
SUM KONSULENTHONORAR	-3 230

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 413
Drift/vedlikehold VVS	-31 335
Drift/vedlikehold elektro	-224 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 318

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 126
Kommunale avgifter	-121 629
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 755

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-669
Vaktmestertjenester	-49 100
Renhold ved firmaer	-16 136
Kontor- og datarekvisita	-2 987
Trykksaker	-1 251
Andre kontorkostnader	-3 525
Porto	-313
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 415

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-190 421
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-190 462

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1959	916 858
Porttelefon fra 2015	35 460
SUM BYGNINGER	952 318

Tomten ble kjøpt i 1959 for 16 542.

Gnr.200/bnr.469

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

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Lokaler	1 354 598
SUM LEILIGHETER	1 354 598

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,65%. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2017	-4 253 310
Nedbetalt tidligere	-7 251 701
Nedbetalt i år	843 342
	-10 661 669

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 661 669**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-6 200
Opprinnelig	-170 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-176 200

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 200
Pantelån	10 661 669
Påløpte avdrag	27 615
TOTALT	10 865 484

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

Bygninger	952 318
Tomt	16 542
TOTALT	968 860

Annem 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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Aservice AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119811. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Brannsentral og røykdetektorer	Borettslaget har bygd en ny andel i tidligere fellesareal. Utskifting til nye vinduer, inkludert de som står bak innglassede balkonger Utskifting til nye takvinduer Utskifting til nye ytterdører, bi-ingangsdører og kjellerdører Tilleggsisolering av alle eksponerte / synlige yttervegger, dvs. unntatt ytterveggfelt bak innglassede balkonger, og inkl. gavlfasade mot sør (denne er i dag platekledt, men ikke tilleggsisolert) Oppussing av fellesareal Yttertaket vurderes når det blir tilgang via stillas. Takets tilstand ser bra ut, men det kan være hensiktsmessig å ta en vurdering av skiferstein, innfesting, snøfanger Nye friskluftventiler i oppholdsrom Belysning i fellesrom og inngangsparti / fasade Seriekoblede røykvarslere monteres i trapperom, og slukkeapparat til hver leilighet er medtatt Nytt porttelefonsystem Eksisterende entrédører virker ok, men det taes med en liten post for å ta en kontroll på fugging og tetting Soilrør på uteplassen er skadet, og oppgraderingen av denne er medtatt - Fjerning av opprinnelige balkonger og montering av nye innglassede balkonger. - Utskifting av samtlige inngangsdører til leiligheten.
2019 - 2019	Ny andel	
2017 - 2018	Fasaderehabilitering	
2001	Yttervegger	
1996	Inngangsdører	



1990	Ytterdører	- Med brann- og lydkrav. - Levering og montering av nytt låssystem.
1989	Yttervegger	- Utskifting av hovedinngangsdører mot nord og øst. Montering av nye dører i aluminium. - Reparasjon av betongskader på balkonger og fasadevegger.
1988	Vannledninger	- Malingsbehandling av fasadevegger. - Utskifting av stigeledning for kaldtvann fra kjeller og opp til alle leilighetene. - Montering av nye vannledninger av kobber.
1988	Hoved vann-og avløpsledninger	- Nye ledninger i kjeller. - Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger fram til punkt på kommunale ledninger i Nedre Strandgate.
1987	Yttervegger	- Utskifting av vinduer og balkongdører- H-vindu med 2 lags isolerglass.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 22.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 6496 **Selskapsnavn:** Borettslaget Stenvågvegen 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Heidi Anita Kejzar og Ruth Folkestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000,-.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Vedtektene § 5-1 (7) tilføyes "Dette gjelder også dekning av egenandel ved bruk av borettslagets forsikring."

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Tea Daugstad

Varamedlem (2 skal velges)

- Marta Gierzon
 Susanne Istad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Lajla Riise

Varadelegat (1 skal velges)

- Tea Daugstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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