



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 434 521
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I 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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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		1 800 825	1 749 888
Sum inntekter		1 800 825	1 749 888
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 182 345	2 018 164
Sum kostnader		1 259 415	2 098 034
Driftsresultat		541 410	-348 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 502	7 532
Sum finansinntekter		2 502	7 532
Annen finanskostnad		84 208	110 773
Sum finanskostnader		84 208	110 773
Netto finans		-81 706	-103 241
Ordinært resultat før skattekostnad		459 704	-451 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		459 704	-451 387
Årsresultat		459 704	-451 387
Totalresultat		459 704	-451 387
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		459 704	-451 387
Sum overføringer og disponeringer		459 704	-451 387



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		9 475 447	9 475 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		147 979	147 979
Sum varige driftsmidler		9 623 426	9 623 601
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 623 426	9 623 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 746	267 398
Sum fordringer		10 746	267 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		931 271	876 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		931 271	876 224
Sum omløpsmidler		942 017	1 143 622
SUM EIENDELER		10 565 443	10 767 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 355 219	3 895 516
Sum opptjent egenkapital		4 355 219	3 895 516
Sum egenkapital		4 358 419	3 898 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 289 224	3 713 640
Øvrig langsiktig gjeld		2 876 800	2 876 800
Sum annen langsiktig gjeld		6 166 024	6 590 440
Sum langsiktig gjeld		6 166 024	6 590 440
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 000	45 239
Leverandørgjeld			232 829
Sum kortsiktig gjeld		41 000	278 068
Sum gjeld		6 207 024	6 868 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 565 443	10 767 224



Årsmøte 2021

Borettslaget Spjelkavik | AL

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 25. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borettslaget Spjelkavik I AL årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6538/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Spjelkavik I AL

Geir Isaksen

Vivian Helene Blomvik

Daniel Ekremsæter

Gørill Sætersdal Olsen

Knut Inge Sætre



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

Geir Isaksen og Knut Inge Sætre er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 4

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Isaksen	2019-2021
Styremedlem	Vivian Helene Blomvik	2020-2022
Styremedlem	Daniel Ekremsæter	2019-2021
Styremedlem	Gørill Sætersdal Olsen	2019-2021
Styremedlem	Knut Inge Sætre	2020-2022
Varamedlem	Åse Anita Arnes	2020-2021
Varamedlem	Øyvind Arnes	2020-2021
Varamedlem	Hege-Linda Gjerde	2020-2021
Varamedlem	Oddrun Mailis Heggen	2020-2021
Varamedlem	Eva Karin Larsen	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Isaksen 2020-2021

Varadelegert

Valgkomiteen

Camilla Kristensen	2020-2021
Simon Smith	2020-2021
Christine Barmen Tennebø	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Spjelkavik I AL

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget Spjelkavik I AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956434521, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Vikagata

Gårds- og bruksnummer:

24 102

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 Spjelkavik I 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

Styrets arbeid 2020

Avholdt 9 styremøter herav 1 årsmøte og 1 ekstraordinært årsmøte. 24 protokollerte saker hvorav 2 nye andelseiere.

Hele borettslaget ble malt og elbil-ladere ble installert i alle garasjer.

I 2021 har vi 1 endevegg som må skiftes pga. råte og planlagt oppføring av ekstra bod/garasje for oppbevaring av henger og klippetraktor blir iverksatt.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 800 825.

Dette er kr 14 825 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av tomt.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av tomt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 259 415.

Dette er kr 40 845 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostander på drift og vedlikehold samt TV og internett.

Resultat

Årets resultat på kr 459 704 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 901 017 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.



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 Spjelkavik I AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Spjelkavik I 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 avvike 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 vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 23. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Spjelkavik I AL 11 av 28

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: CLFT1-7TBQU-BUYCO-MCFE3-75EH2-06QOV



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

2021-02-23 14:55:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: CLFT1-7TBQU-BUYCO-MCFE3-7SEH2-06QQV

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 SPJELKAVIK I AL ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

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.	865 554	1 741 357	865 554	901 017
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	459 704	-451 387	452 430	105 330
Fradrag salgssum anl. midler 13	175	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-424 416	-424 416	-428 000	-429 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	35 463	-875 803	24 430	-323 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	901 017	865 554	889 984	577 347

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	942 017	1 143 622
Kortsiktig gjeld	-41 000	-278 068
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	901 017	865 554



BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL
ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 600	1 749 888	1 786 000	1 839 000
Andre inntekter	3	15 225	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 800 825	1 749 888	1 786 000	1 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 685	-6 986	-7 200	-7 900
Forretningsførerhonorar		-92 825	-91 013	-94 000	-95 600
Konsulenthonorar	7	-158	-7 665	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-139 183	-1 039 707	-100 000	-400 000
Forsikringer		-146 205	-130 745	-135 500	-151 000
Kommunale avgifter	9	-494 380	-520 805	-542 000	-509 500
TV-anlegg/bredbånd		-222 530	-150 793	-153 100	-229 200
Andre driftskostnader	10	-72 979	-64 050	-95 500	-72 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 259 415	-2 098 034	-1 218 570	-1 556 670
DRIFTSRESULTAT		541 410	-348 146	567 430	282 330
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 502	7 532	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-84 208	-110 773	-116 500	-178 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 706	-103 241	-115 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		459 704	-451 387	452 430	105 330
Til opptjent egenkapital		459 704	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-451 387		



BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL
ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 351 776	9 351 776
Tomt	13	123 671	123 846
Andre varige driftsmidler	13	147 979	147 979
SUM ANLEGGSMIDLER		9 623 426	9 623 601
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 747	267 398
Driftskonto OBOS-banken		443 318	390 609
Sparekonto OBOS-banken		487 953	485 615
SUM OMLØPSMIDLER		942 017	1 143 622
SUM EIENDELER		10 565 443	10 767 224

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

Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		4 355 219	3 895 516
SUM EGENKAPITAL		4 358 419	3 898 716

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 289 224	3 713 640
Borettsinnskudd	15	2 876 800	2 876 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 166 024	6 590 440

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	232 829
Påløpte renter		5 632	9 871
Påløpte avdrag		35 368	35 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 000	278 068

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 565 443	10 767 224
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	7 976 800	7 976 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 22.02.2021
Styret i Borettslaget Spjelkavik I AL

Geir Isaksen /s/

Daniel Ekremsæter /s/

Vivian Helene Blomvik /s/

Gørill Sætersdal Olsen /s/

Knut Inge Sætre/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRØVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	1 785 600
SUM INNKRØVDE FELLESKOSTNADER	1 785 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gevinst ved salg av tomt	15 225
SUM ANDRE INNETEKTER	15 225

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 685.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-158
SUM KONSULENTHONORAR	-158

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 331
Drift/vedlikehold elektro	-5 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-406
Kostnader dugnader	-357
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 183

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-133 784
Kommunale avgifter	-360 596
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-494 380

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 616
Diverse leiekostnader/leasing	-6 000
Driftsmateriell	-3 515
Snørydding	-39 813
Kontor- og datarekvisita	-1 467
Kopieringsmaterieill	-686
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 210
Andre kontorkostnader	-836
Telefon, annet	-1 485
Porto	-661
Drivstoff biler, maskiner osv.	-258
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 979

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 338
SUM FINANSINTEKTER	2 502

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-84 208
SUM FINANSKOSTNADER	-84 208

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 1978	9 351 776
Lekeplass	147 979
SUM BYGNINGER	9 499 755

Tomten ble kjøpt i 1976 for kr 123 846. I 2020 ble det solgt 22 m2 som gjør at bokført verdi reduseres med kr 175 til kr 123 671.

Gnr.24/bnr.102

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-4 421 000
Nedbetalt tidligere	707 360
Nedbetalt i år	424 416
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 289 224

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-2 876 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 876 800

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 876 800
Pantelån	3 289 224
Påløpte avdrag	35 368
TOTALT	6 201 392

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

Bygninger	9 351 776
Tomt	123 671
Lekeplass	147 979
TOTALT	9 623 426



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120124. 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

2019	Utskifting av vinduer	
2010 - 2011	Opparbeidet lekeplass	
2006 - 2007	Bekken lagt i rør	Drenering og kummer
2005 - 2005	Større rehabilitering	Skiftet utvendige stoppekraner Beiset husene



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Geir Isaksen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Daniel Ekremsæter

Beate Furstrand

Valg av 5 Varamedlem Velges for 1 år

Hege Linda Gjerde

Katrin Isaksen

Geir Staveli

Turid Anne Tangen

Petter Underdal

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Eirik Hjelm

Simon Smith

Christine Tennebø

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år



Knut Inge Sætre

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Daniel Ekremsæter



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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.