



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 815 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 711 716	2 125 275
Sum inntekter		2 711 716	2 125 275
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 804
Annen driftskostnad		15 991 380	13 041 454
Sum kostnader		16 111 185	13 161 258
Driftsresultat		-13 399 469	-11 035 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 313	13 807
Sum finansinntekter		25 313	13 807
Annen finanskostnad		776 710	143 905
Sum finanskostnader		776 710	143 905
Netto finans		-751 397	-130 098
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 150 865	-11 166 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 150 865	-11 166 081
Årsresultat		-14 150 865	-11 166 081
Totalresultat		-14 150 865	-11 166 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 150 865	-11 166 081
Sum overføringer og disponeringer		-14 150 865	-11 166 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 855 753	2 855 753
Sum varige driftsmidler		2 855 753	2 855 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 855 753	2 855 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		118 753	168 419
Sum fordringer		118 893	168 559
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 976 256	10 054 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 976 256	10 054 693
Sum omløpsmidler		3 095 149	10 223 252
SUM EIENDELER		5 950 902	13 079 005

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 481 342	9 330 477
Sum opptjent egenkapital		-23 481 342	-9 330 477
Sum egenkapital		-23 476 142	-9 325 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 591 752	19 761 143
Øvrig langsiktig gjeld		416 578	416 578
Sum annen langsiktig gjeld		29 008 330	20 177 721
Sum langsiktig gjeld		29 008 330	20 177 721
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 125	105 389
Leverandørgjeld		209 912	1 953 688
Annen kortsiktig gjeld		68 677	167 483
Sum kortsiktig gjeld		418 714	2 226 560
Sum gjeld		29 427 044	22 404 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 950 902	13 079 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473933

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 815 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 951 815 276
BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 711 716	2 125 275
Sum inntekter		2 711 716	2 125 275
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 804
Annen driftskostnad		15 991 380	13 041 454
Sum kostnader		16 111 185	13 161 258
Driftsresultat		-13 399 469	-11 035 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 313	13 807
Sum finansinntekter		25 313	13 807
Annen finanskostnad		776 710	143 905
Sum finanskostnader		776 710	143 905
Netto finans		-751 397	-130 098
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 150 865	-11 166 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 150 865	-11 166 081
Årsresultat		-14 150 865	-11 166 081
Totalresultat		-14 150 865	-11 166 081
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 150 865	-11 166 081
Sum overføringer og disponeringer		-14 150 865	-11 166 081



Organisasjonsnr: 951 815 276
BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 855 753	2 855 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 855 753	2 855 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		118 753	168 419
Sum fordringer		118 893	168 559
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 976 256	10 054 693
Sum omløpsmidler		3 095 149	10 223 252
SUM EIENDELER		5 950 902	13 079 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	23 481 342	9 330 477
Sum opptjent egenkapital	-23 481 342	-9 330 477
Sum egenkapital	-23 476 142	-9 325 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 591 752	19 761 143
Øvrig langsiktig gjeld	416 578	416 578
Sum annen langsiktig gjeld	29 008 330	20 177 721
Sum langsiktig gjeld	29 008 330	20 177 721
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	140 125	105 389
Leverandørgjeld	209 912	1 953 688
Annen kortsiktig gjeld	68 677	167 483
Sum kortsiktig gjeld	418 714	2 226 560
Sum gjeld	29 427 044	22 404 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 950 902	13 079 005



Organisasjonsnr: 951 815 276
BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Skaregata 20 AL

1. juni 2023

Selskapsnummer: 6621





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Skaregata 20 AL

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:

1. juni 2023 kl. 18:00, møterommet/styrerommet i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Skaregata 20 AL



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6621 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å holde uendret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben André Kühn Thorsen	Skaregata 20
Styremedlem	Maria Holvik Martinussen	Skaregata 20
Styremedlem	Katrine Opkvitne	Skaregata 20
Styremedlem	Heidi Oppigård	Skaregata 20
Styremedlem	Sofie Salvatierra	Skaregata 20
Varamedlem	Ann-Kristin Gjelsten	Skaregata 20
Varamedlem	Silje Mari Gjerde	Skaregata 20

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Skaregata 20 AL

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Borettslaget Skaregata 20 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951815276, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 598

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 Skaregata 20 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Ålesund Team-Revisjon AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at samarbeidsavtale om parkeringsplass er oppsagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.22 var kr 2 676 435.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter parkeringsanlegg.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med 6,5 % økning i kommunale avgifter i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Skaregata 20 AL.

Lån

Borettslaget Skaregata 20 AL har lån i Sparebanken Møre. Lånet er et annuitetslån med flytende rente 4,6 %, månedlig forfall og innfrielsesdato 01.08.2052.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4 % i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skaregata 20 AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Skaregata 20 AL sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 14 150 865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighets-standarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



Ålesund Team-Revisjon

Registrert Revisjonsselskap – NO 987 210 818 MVA

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonene over så vil vi presisere at borettslagets egenkapital er negativ pr 31.12.2022.

Ålesund, 15.05.2023
Ålesund Team-Revisjon AS

Arhfinn Endresen
statsautorisert revisor

Ålesund Team-Revisjon AS
Haslebakken 22, 6013 Ålesund
Tlf.: 70 10 25 45
Org.nr.: No 987 210 818 MVA

Besøksadresse: Retirovegen 4, 6019 Ålesund
www.team-revisjon.no



BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL ORG.NR. 951 815 276, KUNDENR. 6621

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 996 692	3 074 987	7 996 692	2 676 436
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-14 150 865	-11 166 081	-15 233 205	-1 046 600
Tillegg for nye langsiktige lån	14 9 500 000	20 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -669 391	-3 912 214	-1 393 454	-527 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-5 320 256	4 921 705	-16 626 659	-1 573 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 676 435	7 996 692	-8 629 968	1 102 836
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 095 149	10 223 252		
Kortsiktig gjeld	-418 714	-2 226 560		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 676 435	7 996 692		



BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL ORG.NR. 951 815 276, KUNDENR. 6621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 711 716	2 049 757	2 713 000	2 982 000
Andre inntekter		0	75 518	90 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 711 716	2 125 275	2 803 000	3 057 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	-14 805	-14 805	-14 800
Styrehonorar	4	-105 000	-104 999	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	5	-15 950	-15 400	-15 800	-16 800
Forretningsførerhonorar		-152 230	-148 023	-151 100	-160 000
Konsulenthonorar	6	-25 203	-4 754	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-14 780 919	-11 857 363	-16 125 000	-1 615 000
Forsikringer		-100 524	-90 773	-100 800	-111 000
Kommunale avgifter	8	-441 073	-397 982	-409 700	-458 000
Energi/fyring		-23 763	-29 401	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 049	-388 990	-397 000	-373 000
Andre driftskostnader	9	-96 668	-108 769	-124 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 111 185	-13 161 258	-17 478 205	-3 008 600
DRIFTSRESULTAT		-13 399 469	-11 035 983	-14 675 205	48 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 313	13 807	0	0
Finanskostnader	11	-776 710	-143 905	-558 000	-1 095 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-751 397	-130 098	-558 000	-1 095 000
ÅRSRESULTAT		-14 150 865	-11 166 081	-15 233 205	-1 046 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 835 604		
Udekket tap		-14 150 865	-9 330 477		



BORETTSLAGET SKAREGATA 20 AL
ORG.NR. 951 815 276, KUNDENR. 6621

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 801 753	2 801 753
Tomt	12	54 000	54 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 855 753	2 855 753
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92	6 003
Kundefordringer		140	140
Energiavregning	17	118 661	162 416
Driftskonto OBOS-banken		2 079 099	1 447 822
Sparekonto OBOS-banken		808 453	801 741
Sparekonto OBOS-banken II		67 852	65 793
Innestående i andre banker		20 853	7 739 337
SUM OMLØPSMIDLER		3 095 149	10 223 252
SUM EIENDELER		5 950 902	13 079 005

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

Innskutt egenkapital 52 * 100		5 200	5 200
Udekket tap	13	-23 481 342	-9 330 477
SUM EGENKAPITAL		-23 476 142	-9 325 277

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	28 591 752	19 761 143
Borettsinnskudd	15	388 900	388 900
Annen langsiktig gjeld	16	27 678	27 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 008 330	20 177 721

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		42 642	37 713
Leverandørgjeld		209 912	1 953 688
Påløpte renter		100 680	31 165
Påløpte avdrag		39 445	74 224
Annen kortsiktig gjeld	18	26 035	129 770
SUM KORTSIKTIG GJELD		418 714	2 226 560

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		5 950 902	13 079 005
Pantstillelse	19	36 490 000	36 490 000
Garantiansvar			

Ålesund, 15.05.2023
Styret i Borettslaget Skaregata 20 AL

Ruben André Kühn Thorsen /s/ Maria Holvik Martinussen /s/ Katrine Opkvitne /s/

Heidi Oppigård /s/ Sofie Salvatierra /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 690 616
Lagerlokale	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 713 416

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lagerlokale	-1 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 711 716

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 950.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 021
Andre konsulentonorarer, Bygnor og Energihuset	-19 182
SUM KONSULENTHONORAR	-25 203

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektonorar, Plot Arkitekter AS	-9 100
Prosjektledelse, Byggeledelse Norge AS	-461 250
Andre konsulentonorar, Art Arkitekter, Obron, Obos Eiendomsforvaltning AS	-42 070
Bygningsgebyr, Ålesund Kommune	-3 550
Hovedentreprenør, Ålesund Entreprenør	-14 063 805
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 579 775
Drift/vedlikehold bygninger	-1 437
Drift/vedlikehold VVS	-12 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 955
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 780 919

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 858
Vann- og avløpsavgift	-246 374
Renovasjonsavgift	-63 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-441 073

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-205
Vaktmestertjenester	-68 575
Vakthold	-15 184
Andre fremmede tjenester	-3 646
Trykksaker	-701
Andre kontorkostnader	-2 602
Telefon, annet	-1 564
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 891
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 668

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 271
Renter bank	1 816
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 071
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 078
SUM FINANSINTEKTER	25 313

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-772 296
OBOS-banken	-4 414
SUM FINANSKOSTNADER	-776 710

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi bygning	1 408 650
Aktivert rehabilitering	1 383 103
Tilgang 2017, garasje	10 000
SUM BYGNINGER	2 801 753

Tomten ble kjøpt for kr 54 000.

Gnr.201/bnr.598

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021, dellån med en ramme på til sammen 29 500 000

Utbetalt i 2021	-20 000 000
Utbetalt i år	-9 500 000
Nedbetalt tidligere	238 857
Nedbetalt i år	669 391
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 591 752

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -388 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-388 900**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -27 678

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-27 678**

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-18 600
----------------------------------	---------

SUM INNETEKTER	-18 600
-----------------------	----------------

KOSTNADER

Administrasjon	34 699
----------------	--------

Fjernvarme	102 562
------------	---------

SUM KOSTNADER	137 261
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	118 661
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum parkering	-26 000
---------------------	---------

Gebyrer	-35
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 035
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	388 900
-----------------	---------

Pantelån	28 591 752
----------	------------

Påløpte avdrag	39 445
----------------	--------

TOTALT	29 020 097
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 801 753
-----------	-----------

Tomt	54 000
------	--------

TOTALT	2 855 753
---------------	------------------



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85907515. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering	Det er gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter der iblant fasaderehabilitering, etterisolering, installasjon av brannvarslingssystem, utskifting av vinduer og altandører. Leverandør: Ålesund Entreprenør OBOS Prosjekt
2019 - 2019	Vedlikeholdsnøkkel	OBOS Prosjekt
2014 - 2014	Installasjon, Fjernvarme (radiatorer) le	Installasjon, Fjernvarme (radiatorer) levert av Tafjord.
2014 - 2014	Oppgradering, Heis, Innerdør	Oppgradering, Heis, Innerdør
2013 - 2013	Demontering Oljefyr	Demontering Oljefyr
2009 - 2009	Utskifting, Branndører, Bodene i 7. etg	Utskifting, Branndører, Bodene i 7. etg. (3 av 4 stk).
2008 - 2010	Utskifting, Stigerør til Radiatorer	Utskifting, Stigerør til Radiatorer
2007 - 2007	Utskifting, Utstyr og opplegg for TV	Viasat parabol ble byttet ut med kabel fra Canal Digital, nye stigerør/kabler ble montert på utsiden av hver leilighet, i tilknytning til avløpsrørene fra verandaene.
2004 - 2004	Flislegging, Balkonger (52 stk)	Flislegging av nye balkonger (52 stk). Samtidig ble det lagt fliser i 1. etg.
2004 - 2004	Overflatebehandling, Vegg/Tak, 1. etg	Overflatebehandling, Vegg/Tak, 1. etg . Heisen ble pusset opp på innsiden, nytt gulvbelegg og lakkering av vegger.
2004 - 2004	Oppussing, Heis, Gulvbelegg og Overflate	Oppussing, Heis, Gulvbelegg og Overflatebehandling
2003 - 2003	Balkonger, Profil Fasade AS	Nye verandaer (slik de er pr. dags dato). Utført av Profil Fasade AS. Verdi: kr 5 mill.



2002 - 2002	Reparasjon, Vann- og avløpsledninger (st	Reparasjon, Vann- og avløpsledninger (stikkledninger) . Reparasjon av lekkasje på vannledning (stikkledninger) til eiendommen/bygget. Reparasjon av brudd kloakk: 21 m Flexoren 117/102 rehabiliteringsrør. Reparasjon brudd vannledning inne: 110 x 3,0 MTR PP-rør m/1 Muffe.
2002 - 2002	Asfaltering, Internvei	Ny asfalt foran etter reparasjon av rør.
1999 - 1999	Omtrekking, Tak. Einar Dragsnes AS.	Omtrekking, Tak. Einar Dragsnes AS.
1997 - 1997	Fasadeutbedringer, Øst	Kledning av østfasaden på bygget, verdi kr 1.500.000 ,-. 1200 m2 alumuniumskassetter inkl. rustfrie fasadeskruer med pakning.
1994 - 1994	Utskifting, Entrédører (52 stk)	Utskifting av entrédører (52 stk) til alle leiligheter. Brann/lyddør B30/dB35 (38RW), låskasse 5116, låssylinder i system TV5525C.
1988 - 1988	Fasadeutbedringer, Nord og Vest. BOTN og	Fasadeutbedringer, Nord og Vest. BOTN og LONGVA AS.
1975 - 1975	Tekking, Tak. Utført Brødrene Aakvik AS	Tekking, Tak. Utført Brødrene Aakvik AS
1958 - 1958	Etablert 6m3 Oljetank, Norske Esso.	Norske Esso installerer (jord-)tank (nedgravd) for fyringsolje. Størrelsen er 6000 L. Denne ble borettslagets eiendom i 1963 etter en betaling over perioden 1958-1963. Tanken er fortsatt nedgravd, 3-4000 liter.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

Selskapsnummer: 6621 **Selskapsnavn:** Borettslaget Skaregata 20 AL

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
E-post: oef@obos.no

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