



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 856 023 192
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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		373 632	374 582
Sum inntekter		373 632	374 582
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	6 846
Annen driftskostnad		216 838	203 462
Sum kostnader		235 094	210 308
Driftsresultat		138 538	164 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		295	
Sum finansinntekter		295	0
Annen finanskostnad		46 086	31 265
Sum finanskostnader		46 086	31 265
Netto finans		-45 791	-31 265
Ordinært resultat før skattekostnad		92 747	133 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 747	133 009
Årsresultat		92 747	133 009
Totalresultat		92 747	133 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 747	133 009
Sum overføringer og disponeringer		92 747	133 009



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		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		524 338	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 147	14 067
Sum fordringer		15 147	14 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 026	187 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 026	187 275
Sum omløpsmidler		177 174	201 342
SUM EIENDELER		701 512	717 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		739 002	831 749
Sum opptjent egenkapital		-739 002	-831 749
Sum egenkapital		-738 102	-830 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 379 962	1 498 474
Øvrig langsiktig gjeld		43 677	35 100
Sum annen langsiktig gjeld		1 423 639	1 533 574
Sum langsiktig gjeld		1 423 639	1 533 574
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 442	12 936
Leverandørgjeld		1 533	1 400
Sum kortsiktig gjeld		15 975	14 336
Sum gjeld		1 439 613	1 547 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 512	717 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523528

Enheten

Organisasjonsnummer: 856 023 192
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		373 632	374 582
Sum inntekter		373 632	374 582
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	6 846
Annen driftskostnad		216 838	203 462
Sum kostnader		235 094	210 308
Driftsresultat		138 538	164 274
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		295	
Sum finansinntekter		295	0
Annen finanskostnad		46 086	31 265
Sum finanskostnader		46 086	31 265
Netto finans		-45 791	-31 265
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		92 747	133 009
Årsresultat		92 747	133 009
Totalresultat		92 747	133 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 747	133 009
Sum overføringer og disponeringer		92 747	133 009



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		524 338	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 147	14 067
Sum fordringer		15 147	14 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 026	187 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 026	187 275
Sum omløpsmidler		177 174	201 342
SUM EIENDELER		701 512	717 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900



Sum innskutt egenkapital	900	900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	739 002	831 749
Sum opptjent egenkapital	-739 002	-831 749
Sum egenkapital	-738 102	-830 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 379 962	1 498 474
Øvrig langsiktig gjeld	43 677	35 100
Sum annen langsiktig gjeld	1 423 639	1 533 574
Sum langsiktig gjeld	1 423 639	1 533 574
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 442	12 936
Leverandørgjeld	1 533	1 400
Sum kortsiktig gjeld	15 975	14 336
Sum gjeld	1 439 613	1 547 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	701 512	717 061



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 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

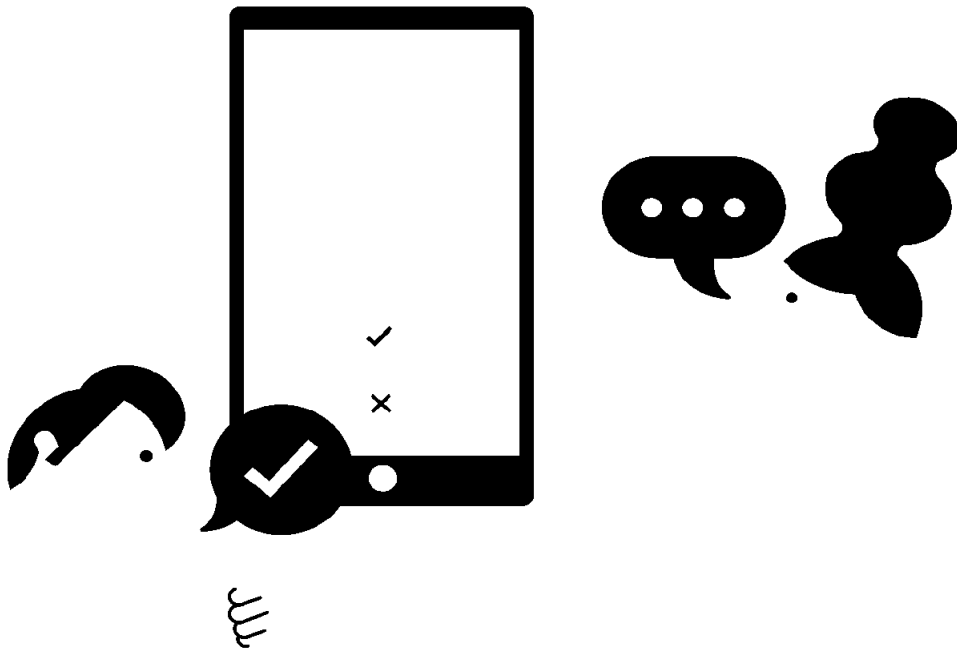
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Steinvågveien 60 AL

15. juni 2023

Selskapsnummer: 6491





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steinvågveien 60 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:

15. juni 2023 kl. 19:00, OBOS, Ystenesgata 6B .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste i tillegg til innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

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. 6491 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 8 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Rogne

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Olsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Arve Mauren
- Joachim Skar Olsen
- Steffen Blindheim Honningsvåg

Sak 8

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Rogne	Steinvågvn. 60
Styremedlem	Anne Marit Huse	Steinvågvegen 60
Styremedlem	Kristin Olsen	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Steffen Blindheim Honningsvåg	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Dag Arve Mauren	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Joachim Skar Olsen	Steinvågvegen 60

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Rogne Steinvågvn. 60

Varadelegert

Kristin Olsen Steinvågvegen 60

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 Steinvågveien 60 AL

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågveien 60 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 856023192, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 507

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 Steinvågveien 60 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 E&Y AS avd. Ålesund.



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Styrets arbeid

Styrets arbeid er likt med tidligere år, og består av å følge opp generelt vedlikehold samt epostkommunikasjon/telefon og «trappemøter».



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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 per 31.12.22 var kr 161 199.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 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 strømstøtten 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 Steinvågveien 60 AL.

Lån

Borettslaget Steinvågveien 60 AL har lån i Møre Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,60 %. Løpetiden er 20 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 23,8% økning i leie av lokale fra 01.01.2023. Andel felleskostnader forblir uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården
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 Steinvågeveien 60 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågeveien 60 AL som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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, 29. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Permeo document key: SP8VU-OF8JW-COF5I-SIDNU-Q7KX-CQLBF



BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL ORG.NR. 856 023 192, KUNDENR. 6491

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.	187 006	177 507	187 006	161 199
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	92 747	133 009	100 254	62 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -118 512	-123 510	-124 000	-110 000
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-25 807	9 499	-23 746	-48 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	161 199	187 006	163 260	113 199

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	177 174	201 342
Kortsiktig gjeld	-15 975	-14 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	161 199	187 006



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL ORG.NR. 856 023 192, KUNDENR. 6491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	373 032	374 282	373 000	388 000
Andre inntekter	3	600	300	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		373 632	374 582	373 000	388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-846	-846	-2 500
Styrehonorar	5	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	7	-6 434	-5 949	-6 400	-7 500
Andre honorarer	6	-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-38 038	-36 988	-37 800	-40 000
Konsulenthonorar		0	-88	0	0
Kontingenter		-2 000	-2 450	-1 800	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-2 889	-5 010	-20 000	-20 000
Forsikringer		-30 090	-27 372	-29 300	-30 000
Kommunale avgifter	9	-72 801	-63 105	-74 000	-77 000
Energi/fyring		-5 418	-5 585	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 990	-53 927	-56 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-2 179	-2 989	-7 100	-4 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-235 094	-210 308	-245 246	-256 000
DRIFTSRESULTAT		138 538	164 274	127 754	132 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	295	0	0	0
Finanskostnader	12	-46 086	-31 265	-27 500	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 791	-31 265	-27 500	-70 000
ÅRSRESULTAT		92 747	133 009	100 254	62 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		92 747	133 009		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL
ORG.NR. 856 023 192, KUNDENR. 6491

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	288 711	288 711
Tomt	13	8 700	8 700
Leiligheter/lokaler	14	157 213	157 213
Andre varige driftsmidler	15	61 095	61 095
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
SUM ANLEGGSMIDLER		524 338	515 719
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 147	14 067
Driftskonto OBOS-banken		162 026	187 275
SUM OMLØPSMIDLER		177 174	201 342
SUM EIENDELER		701 512	717 061



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
	1		
Udekket tap	6	-739 002	-831 749
SUM EGENKAPITAL		-738 102	-830 849

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 379 962	1 498 474
Borettsinnskudd	18	35 100	35 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	8 577	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 423 639	1 533 574

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 533	1 400
Påløpte renter		5 180	2 691
Påløpte avdrag		9 262	10 245
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 975	14 336

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 512	717 061
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	20	2 735 100	2 735 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.03.2023
Styret i Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

Thomas Rogne /s/

Anne Marit Huse /s/

Kristin Olsen /s/



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	310 032
Leie av lokale	63 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	373 032

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger-vaskeriet	600
SUM ANDRE INNTEKTER	600

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 256

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 2021/2022, og er på kr 6 000.



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

NOTE: 6

ANDRE HONORARER

Honorar til russegruppe for dugnad kr 10 000

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 434.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 889
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 889

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 570
Kommunale avgifter	-52 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-72 801

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-88
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 179

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
SUM FINANSINNTEKTER	295

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Møre Boligkreditt AS	-46 086
SUM FINANSKOSTNADER	-46 086



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1954	288 711
SUM BYGNINGER	288 711

Tomten ble kjøpt i 1954 for 8 700..

Gnr.200/bnr.507

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	157 213
SUM LEILIGHETER	157 213

Lokale med opprinnelig innskudd kr 9 900. Andel nr 9.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod (Avskrives ikke)

Kostpris redskap- og boskur	61 095
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	61 095

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

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Møre Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 360 000
Nedbetalt tidligere	861 526
Nedbetalt i år	118 512
	-1 379 962
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 379 962



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-35 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 100

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-8 577
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 577

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 100
Pantelån	1 379 962
Påløpte avdrag	9 262
TOTALT	1 424 324

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

Bygninger	288 711
Tomt	8 700
TOTALT	297 411



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646624. 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.

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.

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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.06.23

Selskapsnummer: 6491 **Selskapsnavn:** Borettslaget Steinvågveien 60 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.