



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		374 582	388 032
Sum inntekter		374 582	388 032
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	6 606
Annen driftskostnad		203 462	215 667
Sum kostnader		210 308	222 273
Driftsresultat		164 274	165 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			79
Sum finansinntekter		0	79
Annen finanskostnad		31 265	38 156
Sum finanskostnader		31 265	38 156
Netto finans		-31 265	-38 077
Ordinært resultat før skattekostnad		133 009	127 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 009	127 682
Årsresultat		133 009	127 682
Totalresultat		133 009	127 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 009	127 682
Sum overføringer og disponeringer		133 009	127 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 719	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 067	12 626
Sum fordringer		14 067	12 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		187 275	178 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		187 275	178 857
Sum omløpsmidler		201 342	191 483
SUM EIENDELER		717 061	707 202

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		831 749	964 758
Sum opptjent egenkapital		-831 749	-964 758
Sum egenkapital		-830 849	-963 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 498 474	1 621 984
Øvrig langsiktig gjeld		35 100	35 100
Sum annen langsiktig gjeld		1 533 574	1 657 084
Sum langsiktig gjeld		1 533 574	1 657 084
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 936	12 727
Leverandørgjeld		1 400	1 249
Sum kortsiktig gjeld		14 336	13 976
Sum gjeld		1 547 910	1 671 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 061	707 202



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345606

Enheten

Organisasjonsnummer: 856 023 192
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		374 582	388 032
Sum inntekter		374 582	388 032
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	6 606
Annen driftskostnad		203 462	215 667
Sum kostnader		210 308	222 273
Driftsresultat		164 274	165 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			79
Sum finansinntekter		0	79
Annen finanskostnad		31 265	38 156
Sum finanskostnader		31 265	38 156
Netto finans		-31 265	-38 077
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 009	127 682
Årsresultat		133 009	127 682
Totalresultat		133 009	127 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 009	127 682
Sum overføringer og disponeringer		133 009	127 682



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 719	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 067	12 626
Sum fordringer		14 067	12 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		187 275	178 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		187 275	178 857
Sum omløpsmidler		201 342	191 483
SUM EIENDELER		717 061	707 202
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	831 749	964 758
Sum opptjent egenkapital	-831 749	-964 758
Sum egenkapital	-830 849	-963 858
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 498 474	1 621 984
Øvrig langsiktig gjeld	35 100	35 100
Sum annen langsiktig gjeld	1 533 574	1 657 084
Sum langsiktig gjeld	1 533 574	1 657 084
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 936	12 727
Leverandørgjeld	1 400	1 249
Sum kortsiktig gjeld	14 336	13 976
Sum gjeld	1 547 910	1 671 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	717 061	707 202



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 5. mai 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6491>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Ønsker du elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år?
8. Ønsker du at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet?

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Rogne og Kristin Olsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 6000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 6000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marit Huse

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Rogne

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristin Olsen

Sak 7

Ønsker du elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å vite om du ønsker elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år?

Stem for om du mener ja, og mot dersom du mener nei.

Forslag til vedtak

Ønsker elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år.

Sak 8

Ønsker du at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å vite om at du ønsker at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet.

Stem for om du mener ja, og mot dersom du mener nei.



Forslag til vedtak

Ønsker at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Rogne	2021-2023
Styremedlem	Anne Marit Huse	2020-2022
Styremedlem	Kristin Olsen	2021-2023
Varamedlem	Steffen Blindheim Honningsvåg	2021-2022
Varamedlem	Dag Arve Mauren	2021-2022
Varamedlem	Joachim Skar Olsen	2021-2022

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Rogne 2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Steinvågvegen 60

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Det ble ikke gjort noe større prosjekt i 2021 utover normalt vedlikehold.

Planer for 2022 er vedlikehold som foregående år, og beregnet vedlikehold er innenfor budsjett i år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 374 582.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 210 308.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold, og kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 133 009 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 187 006 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2718. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Steinvågveien 60 AL.

Lån

Borettslaget Steinvågveien 60 AL har lån i Sparebanken Møre.

Rente er 2,35 % med innfrielsesdato 01.11.32.

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

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

Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
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 Steinvågveien 60 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågveien 60 AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Ålesund, 15. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-15 22:27:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2YHHQ-8LVEW-0W0LL-K7SH0-WPVK2-KHN2V

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).

Vedlegg 1

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>

Årsrapport 2021.pdf



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	177 507	168 671	177 507	187 006
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	133 009	127 682	91 554	100 254
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-123 510	-118 846	-124 000	-124 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	9 499	8 836	-32 446	-23 746
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	187 006	177 507	145 061	163 260
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	201 342	191 483		
Kortsiktig gjeld	-14 336	-13 976		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	187 006	177 507		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	374 282	388 032	373 000	373 000
Andre inntekter	3	300	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		374 582	388 032	373 000	373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-846	-606	-846	-846
Styrehonorar	5	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-5 949	-5 408	-5 600	-6 400
Forretningsførerhonorar		-36 988	-36 265	-37 600	-37 800
Konsulenthonorar	7	-88	-105	0	0
Kontingenter		-2 450	-1 800	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	8	-5 010	-5 271	-20 000	-20 000
Forsikringer		-27 372	-25 239	-26 100	-29 300
Kommunale avgifter	9	-63 105	-84 576	-87 800	-74 000
Energi/fyring		-5 585	-5 031	-5 200	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 927	-48 524	-50 900	-56 000
Andre driftskostnader	10	-2 989	-3 448	-7 100	-7 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-210 308	-222 273	-248 946	-245 246
DRIFTSRESULTAT		164 274	165 759	124 054	127 754
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	79	0	0
Finanskostnader	11	-31 265	-38 156	-32 500	-27 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 265	-38 077	-32 500	-27 500
ÅRSRESULTAT		133 009	127 682	91 554	100 254
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		133 009	127 682		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	288 711	288 711
Tomt	12	8 700	8 700
Leiligheter/lokaler	13	157 213	157 213
Andre varige driftsmidler	14	61 095	61 095
SUM ANLEGGSMIDLER		515 719	515 719
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 067	12 626
Driftskonto OBOS-banken		187 275	178 857
SUM OMLØPSMIDLER		201 342	191 483
SUM EIENDELER		717 061	707 202



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Udekket tap	15	-831 749	-964 758
SUM EGENKAPITAL		-830 849	-963 858

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 498 474	1 621 984
Borettsinnskudd	17	35 100	35 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 533 574	1 657 084

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 400	1 249
Påløpte renter		2 691	2 558
Påløpte avdrag		10 245	10 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 336	13 976

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 061	707 202
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	18	2 735 100	2 735 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.03.2022
Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Thomas Rogne /s/

Anne Marit Huse /s/

Kristin Olsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	310 032
Leie av lokale	64 250
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	374 282

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger - vaskeriet	300
SUM ANDRE INNTEKTER	300

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-846
SUM PERSONALKOSTNADER	-846

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 6 000.



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 949.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-88
SUM KONSULENTHONORAR	-88

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 010

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 070
Kommunale avgifter	-43 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-63 105

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Trykksaker	-675
Porto	-258
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 989

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Møre Boligkreditt AS	-18 260
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-13 005
SUM FINANSKOSTNADER	-31 265

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 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.



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 13

LEILIGHETER

Lokaler 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: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod (Avskrives ikke)

Kostpris redskap- og bosskur 61 095

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 61 095

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

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Møre Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2018.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -2 360 000

Nedbetalt tidligere 738 092

Nedbetalt i år 123 434

-1 498 474

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 498 474

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -35 100

SUM BORETTSINNSKUDD -35 100



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 100
Pantelån	1 498 474
Påløpte avdrag	10 245
TOTALT	1 543 819

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

Bygninger	288 711
Tomt	8 700
TOTALT	297 411



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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Thomas Rogne og Kristin Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 6000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Anne Marit Huse

Varamedlem (3 skal velges)

Dag Arve Mauren

Joachim Skar Olsen

Steffen Blindheim Honningsvåg

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Thomas Rogne

Varadelegat (1 skal velges)

Kristin Olsen

Sak 7 Ønsker du elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år?

Ønsker elbillading i borettslaget de nærmeste 3 år.

For

Mot

Sak 8 Ønsker du at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet?

Ønsker at vi skal investere i en fellesskapsløsning med tanke på fremtidig kapasitet.

For

Mot

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.