



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 208 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOREVÅGEN BORETTSLAG
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 188 175	1 745 816
Sum inntekter		1 188 175	1 745 816
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	52 252
Annen driftskostnad		528 287	1 669 490
Sum kostnader		579 632	1 721 742
Driftsresultat		608 542	24 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 132	1 382
Sum finansinntekter		4 132	1 382
Annen finanskostnad		166 379	106 559
Sum finanskostnader		166 379	106 559
Netto finans		-162 247	-105 177
Ordinært resultat før skattekostnad		446 295	-81 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 295	-81 103
Årsresultat		446 295	-81 103
Totalresultat		446 295	-81 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 295	-81 103
Sum overføringer og disponeringer		446 295	-81 103



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		18 323 976	18 323 976
Sum varige driftsmidler		18 323 976	18 323 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 323 976	18 323 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 080	1 278
Sum fordringer		3 080	1 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 075	627 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 075	627 679
Sum omløpsmidler		688 155	628 957
SUM EIENDELER		19 012 131	18 952 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 391 720	5 945 425
Sum opptjent egenkapital		6 391 720	5 945 425
Sum egenkapital		6 466 720	6 020 425
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 170 278	5 569 420
Øvrig langsiktig gjeld		7 320 000	7 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 490 278	12 889 420
Sum langsiktig gjeld		12 490 278	12 889 420
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 112	35 893
Leverandørgjeld		13 021	6 684
Annen kortsiktig gjeld			511
Sum kortsiktig gjeld		55 133	43 088
Sum gjeld		12 545 411	12 932 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 012 131	18 952 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444807

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 208 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOREVÅGEN BORETTSLAG
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 890 208 452
STOREVÅGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 188 175	1 745 816
Sum inntekter		1 188 175	1 745 816
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	52 252
Annen driftskostnad		528 287	1 669 490
Sum kostnader		579 632	1 721 742
Driftsresultat		608 542	24 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 132	1 382
Sum finansinntekter		4 132	1 382
Annen finanskostnad		166 379	106 559
Sum finanskostnader		166 379	106 559
Netto finans		-162 247	-105 177
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 295	-81 103
Årsresultat		446 295	-81 103
Totalresultat		446 295	-81 103
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		446 295	-81 103
Sum overføringer og disponeringer		446 295	-81 103



Organisasjonsnr: 890 208 452
STOREVÅGEN BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		18 323 976	18 323 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 323 976	18 323 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 080	1 278
Sum fordringer		3 080	1 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 075	627 679
Sum omløpsmidler		688 155	628 957
SUM EIENDELER		19 012 131	18 952 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 391 720	5 945 425



Sum opptjent egenkapital	6 391 720	5 945 425
Sum egenkapital	6 466 720	6 020 425
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 170 278	5 569 420
Øvrig langsiktig gjeld	7 320 000	7 320 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 490 278	12 889 420
Sum langsiktig gjeld	12 490 278	12 889 420
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 112	35 893
Leverandørgjeld	13 021	6 684
Annen kortsiktig gjeld		511
Sum kortsiktig gjeld	55 133	43 088
Sum gjeld	12 545 411	12 932 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 012 131	18 952 933



Organisasjonsnr: 890 208 452
STOREVÅGEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

Storevågen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 6590





Velkommen til årsmøte i Storevågen Borettslag

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 med møte:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6590>

Det holdes også et frivillig møte 28. mars kl. 19:00 , Sunde Fjordhotell.

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.

Annen informasjon

- Det vil bli et beboermøte i etterkant av årsmøtet.
- Det vil bli informasjon om borettslagets brannvernkonsept av FireSafe.
- Bevertning: Pizza, kaffe og frukt.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Storevågen Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

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 3

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

Bente W. Foss og Wenche Hungnes er valgt.



Sak 4

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. 6590 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Hungnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synnøve Kristin Vegsund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Hasund Flisnes



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Hungnes	Storevågen 17
Styremedlem	Ann Irene Stavseng Johnsen	Storevågen 17
Styremedlem	Synnøve Kristin Vegsund	Storevågen 17 C
Varamedlem	Ellen Beate Buvik	Storevågen 17 C

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 Storevågen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Storevågen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890208452, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 160

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.

Storevågen Borettslag 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.

**Borettslagets/Styrets arbeid 2022:**

Det har blitt avholdt 6 styremøter denne perioden.

Gjennomførte småprosjekt/dugnader:

- Dugnad vår og høst 2022
- Levegg av pil til skjerming av uteplass
- Trefelling
- Montert stikkontakt til dørlåssystem
- Lagt nye fliser ved inngang lavblokka
- Lys er montert på nedsiden
- Egenandel glass-skade betalt av borettslaget
- Arbeid/repasjon på tak.
- Brannverndagen: Utdeling av utstyr til sikkerhetspakke (batteri, slukkeskum, m.m).
- Husordensreglene er gjennomgått og revidert etter dagens normer.

Ferdigstilte prosjekt:

- Brikke/låsesystem: Lavblokka
- Beboer har fått montert ventil i vegg på soverom.
- Avtalen med Tafjord Connect:

Avtalen vil løpe fra 1.7.22, uten økning av felleskostnader. Kostnaden til avtalen pr.andel, blir lagt til felleskostnadene form av et fastsatt beløp (kr.569,-), fra 1.1.2023.

- Det er gjort grep for å senke utgiftene til borettslaget, bland annet ved å minimere avfallsdunker, som gir redusert kommunal renovasjonsavgift.

Pågående/kommende prosjekt:

- Fuktskade kjeller (Altibox)
- Rømningsveier ved brann. Befaring gjennomført av brannvesenet med tanke på rømningsveier (prioritert prosjekt?)
- Fikse trappeoppgang lavblokka
- Oppmerking av p-plasser
- Faste dugnadsoppgaver



Langsiktige prosjekt:

- Brikkeløsning også på de private inngangsdørene, slik at det blir samme løsning for alle.
- Ny plassering av renovasjonsdunkene
- Mur på nedsiden
- Skifte av tak, takrenner og nedløp
- Fasade (mer helhetlig bygg)

Innkjøp

- Utebord bestilt hos fengselet
- Lamineringsmaskin
- Gate/husnr skilt
- Sikkerhetspakke/brannvern
- Div dugnadsutstyr

Styret har i tillegg kommunisert digitalt, via e-poster for å effektivisere enkelt saker.

Styreleder har hatt noen befaringer i forbindelse med kartlegging av fremtidige prosjekt og taksering av skade på bygget.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er totalt lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold, samt konsulenthonorar. Borettslaget har i 2022 inngått kollektiv avtale om TV/bredbånd, denne kostnaden var ikke budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 633 022.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Alesund

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 Storevågen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storevågen Borettslag 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 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 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, 3. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: WO2JK-337IE-714NQ-MLBSZ-VCI-DE-MXVAS



STOREVÅGEN BORETTSLAG ORG.NR. 890 208 452, KUNDENR. 6590

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.	585 869	1 035 880	585 869	633 022
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	446 295	-81 103	272 155	280 755
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -299 142	-832 340	-318 000	-293 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -100 000	-736 568	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	47 153	-450 011	-45 845	-12 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	633 022	585 869	540 024	620 777
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	688 155	628 957		
Kortsiktig gjeld	-55 133	-43 088		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	633 022	585 869		



STOREVÅGEN BORETTSLAG ORG.NR. 890 208 452, KUNDENR. 6590

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		369 447	347 604	341 748	377 508
Innkrevde felleskostnader	2	693 540	660 516	693 252	830 492
Andre inntekter	3	25 188	1 128	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 088 175	1 009 248	1 035 000	1 208 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-7 252	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 264	-5 793	-6 400	-6 600
Forretningsførerhonorar		-52 603	-51 150	-52 300	-54 000
Konsulenthonorar	7	-4 350	-42 898	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-112 873	-1 288 215	-200 000	-210 000
Forsikringer		-80 253	-73 987	-78 300	-88 000
Kommunale avgifter	9	-142 995	-144 225	-150 000	-153 000
Energi/fyring		-5 141	-5 342	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 210	0	0	-108 000
Andre driftskostnader	10	-72 600	-57 880	-53 500	-57 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-579 632	-1 721 742	-647 845	-744 245
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		508 542	-712 494	387 155	463 755
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	736 568	0	0
DRIFTSRESULTAT		608 542	24 074	387 155	463 755
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 132	1 382	0	0
Finanskostnader	12	-166 379	-106 559	-115 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 247	-105 177	-115 000	-183 000
ÅRSRESULTAT		446 295	-81 103	272 155	280 755
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-81 103		
Til annen egenkapital		446 295	0		



STOREVÅGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 890 208 452, KUNDENR. 6590

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 223 976	16 223 976
Tomt	13	2 100 000	2 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 323 976	18 323 976
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	3 080	1 278
Driftskonto OBOS-banken		219 192	165 664
Sparekonto OBOS-banken		465 883	462 015
SUM OMLØPSMIDLER		688 155	628 957
SUM EIENDELER		19 012 131	18 952 933

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

Innskutt egenkapital 15 * 5000		75 000	75 000
Annen egenkapital	15	6 391 720	5 945 425
SUM EGENKAPITAL		6 466 720	6 020 425

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 170 278	5 569 420
Borettsinnskudd	17	7 320 000	7 320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 490 278	12 889 420

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		13 021	6 684
Påløpte renter		19 144	9 743
Påløpte avdrag		22 968	26 150
Annen kortsiktig gjeld		0	511
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 133	43 088

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 012 131	18 952 933
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	20 170 000	20 170 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 02.03.2023
Styret i Storevågen Borettslag

Wenche Hungnes /s/

Ann Irene Stavseng Johnsen /s/

Synnøve Kristin Vegsund /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	693 540
Kapitalkostnader på IN-lån	359 693
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 754
Overført til kapitalkostnader	-369 447
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	693 540

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for låsesystem	25 188
SUM ANDRE INNTEKTER	25 188

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 264.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 350
SUM KONSULENTHONORAR	-4 350

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 223
Drift/vedlikehold elektro	-4 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 555
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-112 873

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 450
Kommunale avgifter	-98 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 995

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Verktøy og redskaper	-899
Driftsmateriell	-1 046
Snørydding	-63 929
Andre fremmede tjenester	-471
Kontor- og datarekvisita	-790
Andre kontorkostnader	-474
Bank- og kortgebyr	-2 082
Velferdskostnader	-1 410
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 600

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 868
SUM FINANSINNTEKTER	4 132

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-36 074
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-130 305
SUM FINANSKOSTNADER	-166 379

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi, stiftet i 2006	16 200 000
Porttelefon fra 2009	23 976
SUM BYGNINGER	16 223 976

Tomten er kjøpt, tomteverdi ved stiftelsen i 2006 kr 2 100 000.

Gnr.17/bnr.160

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2022	3 080
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 080

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 900 973
Egenkapital fra IN tidligere	4 972 561
Egenkapital fra IN 2022	100 000
Reduksjon EK fra IN	-1 581 814
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 391 720

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-10 980 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 603 018
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	239 142
Nedbetalt tidligere, IN	4 972 561
Nedbetalt i år, IN	100 000
	-4 065 279

Sparebanken Møre

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	35 000
Nedbetalt i år	60 000
	-1 105 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-5 170 279**

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-7 320 000
SUM BORETTINNSKUDD	-7 320 000

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 320 000
Pantelån	5 170 278
Påløpte avdrag	22 968
Bregnede IN-forpliktelse	3 490 747
TOTALT	16 003 993

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

Bygninger	16 223 976
Tomt	2 100 000
TOTALT	18 323 976



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120223. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.01 og 20.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utskifting av vinduer og dører	
2021	Ny porttelefon /automatisk døråpning / nøkkel-brikke-system	
2018	Montering av EPS- fuktsikring	
2015 - 2016	Renovering av pipene	
2014 - 2015	Vinduer og enkelte balkong-dører utskiftet hovedbygg/tilbygg/ vestvendt retning	
2006	Parkering og rør	- Utvidelse av parkeringsplasser. - Arbeider på sanitæranlegg og stikkledninger.
2006	Fasade	- Fasader er utbedret og malt i 2006. Det ble samtidig bygd nye terrasser mot vest.



2004	Rør	- Arbeider på sanitæranlegg og stikkledninger.
1990	Tak	- Taktekking er Decra taktekking fra 1990. Samtidig montert nye beslag.
1987	Loft	- Isolert med 15-20 cm Rockwool mineralull under loftinnredning, videre kledd med 13 mm gipsplater. - Fullføring av innredning på loft til leiligheter, inklusiv oppbygging av arker.
1972	Garasje	- Ombygging av garasje med lagerrom under terreng.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 6590 **Selskapsnavn:** Storevågen Borettslag

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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Solveig Johnsen fra OBOS er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente W. Foss og Wenche Hungnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Wenche Hungnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Synnøve Kristin Vegsund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eirik Hasund Flisnes

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.