



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 268 121
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 542 806	1 296 936
Sum inntekter		1 542 806	1 296 936
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 500	
Annen driftskostnad		21 285 816	1 945 559
Sum kostnader		21 413 596	2 002 609
Driftsresultat		-19 870 790	-705 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 685	1 507
Sum finansinntekter		3 685	1 507
Annen finanskostnad		472 464	344 500
Sum finanskostnader		472 464	344 500
Netto finans		-468 779	-342 993
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 339 569	-1 048 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 339 569	-1 048 666
Årsresultat		-20 339 569	-1 048 666
Totalresultat		-20 339 569	-1 048 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 339 569	-1 048 666
Sum overføringer og disponeringer		-20 339 569	-1 048 666



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		1 473 131	1 473 131
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		328 500	365 000
Sum varige driftsmidler		1 801 631	1 838 131
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 801 631	1 838 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 139	7 726
Sum fordringer		2 139	7 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 545	11 683 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 545	11 683 117
Sum omløpsmidler		1 323 683	11 690 843
SUM EIENDELER		3 125 314	13 528 974

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 079 598	1 740 029
Sum opptjent egenkapital		-22 079 598	-1 740 029
Sum egenkapital		-22 077 498	-1 737 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 284 355	14 684 129
Øvrig langsiktig gjeld		105 600	105 600
Sum annen langsiktig gjeld		22 389 955	14 789 729
Sum langsiktig gjeld		22 389 955	14 789 729
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 529	58 802
Leverandørgjeld		2 701 703	156 035
Annen kortsiktig gjeld		14 625	262 337
Sum kortsiktig gjeld		2 812 857	477 174
Sum gjeld		25 202 812	15 266 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 125 314	13 528 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464005

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 268 121
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 955 268 121
BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 542 806	1 296 936
Sum inntekter		1 542 806	1 296 936
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 500	
Annen driftskostnad		21 285 816	1 945 559
Sum kostnader		21 413 596	2 002 609
Driftsresultat		-19 870 790	-705 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 685	1 507
Sum finansinntekter		3 685	1 507
Annen finanskostnad		472 464	344 500
Sum finanskostnader		472 464	344 500
Netto finans		-468 779	-342 993
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 339 569	-1 048 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 339 569	-1 048 666
Årsresultat		-20 339 569	-1 048 666
Totalresultat		-20 339 569	-1 048 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 339 569	-1 048 666
Sum overføringer og disponeringer		-20 339 569	-1 048 666



Organisasjonsnr: 955 268 121
BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD 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		1 473 131	1 473 131
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		328 500	365 000
Sum varige driftsmidler		1 801 631	1 838 131
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 801 631	1 838 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 139	7 726
Sum fordringer		2 139	7 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 545	11 683 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 321 545	11 683 117
Sum omløpsmidler		1 323 683	11 690 843
SUM EIENDELER		3 125 314	13 528 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 079 598	1 740 029
Sum opptjent egenkapital	-22 079 598	-1 740 029
Sum egenkapital	-22 077 498	-1 737 929
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 284 355	14 684 129
Øvrig langsiktig gjeld	105 600	105 600
Sum annen langsiktig gjeld	22 389 955	14 789 729
Sum langsiktig gjeld	22 389 955	14 789 729
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 529	58 802
Leverandørgjeld	2 701 703	156 035
Annen kortsiktig gjeld	14 625	262 337
Sum kortsiktig gjeld	2 812 857	477 174
Sum gjeld	25 202 812	15 266 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 125 314	13 528 974



Organisasjonsnr: 955 268 121
BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD 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



Årsmøte 2023

Borettslaget Skarbøvik Nord AL

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 6585





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Skarbøvik Nord 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 23. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6585>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Skarbøvik Nord 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

Erik Thevik og Dorota Ytterlid er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd. Styret foreslår at årets resultat blir dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir dekket av egenkapital.

Vedlegg

1. 6585 Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer står på valg:

Asbjørn Endresen ble valgt som styreleder for perioden 2022 -2023. Tar gjenvalg.

John Inge Tusvik ble valgt som styremedlem for perioden 2021-2023. Tar gjenvalg.

Beate Ristesund ble valgt som styremedlem for perioden 2022-2024. Er ikke på valg.

May Britt Eide ble valgt som styremedlem for perioden 2021-2023. Går nå ut av styret.

Antall medlemmer i styret reduseres dermed fra fire til tre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Endresen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Inge Tusvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Thevik
- May Britt Eide





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asbjørn Endresen	Gustav Puntervolds Gt 31 B
Nestleder	Beate Ristesund	Gustav Puntervolds Gt 31 C
Styremedlem/sekretær	John Inge Tusvik	Gustav Puntervoldsgate 31
Styremedlem	May Britt Eide	Gustav Puntervolds Gt 31 A
Varamedlem	Tor Inge Alnes	Gustav Puntervoldsgate 31
Varamedlem	Erik Thevik	Gustav Puntervolds Gt 31 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skarbovikanord@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Skarbøvik Nord AL

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Borettslaget Skarbøvik Nord AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955268121, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

120 141

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 Skarbøvik Nord 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.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter.

Flere telefonmøter med Sparebanken Møre.

Møter hos OBOS Prosjekt angående rehabiliteringen.

Styret har for det meste arbeidet med rehabiliteringen av borettslaget og økonomisk planlegging i samarbeid med vår bankrådgiver.

- Styret har ordnet avtale om garantert betaling av felleskostnader med Obos factoring.
- Styret har arbeidet med budsjettplanlegging og økonomiplanlegging.
- Oppfølging av reklamasjoner fra andelseiere etter at rehabiliteringen var ferdig overlevert.
- Behandling av div. klager
- Styret har fått satt inn ny dør på redskapsboden på baksiden av blokken. Utført av to fra styret.
- Laget til ny fast plass for restavfallsdunken med veggfester.
- Styret har laget en oppdatert versjon av husordensreglene.
- Arbeidet med om vi skal bytte forsikringsselskap. Bestemt at vi beholder IF forsikring.
- Arbeidet fortløpende med reklamasjonsarbeid etter totalrehabilitering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader fra 01.09.2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader for drift og vedlikehold i forbindelse med pågående rehabiliteringsprosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt utlånsrente.

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 1 800 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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% i 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 Skarbøvik Nord AL.

Lån

Borettslaget Skarbøvik Nord AL har to lån i Sparebanken Møre.
Lån 1: Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2031. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,44 %. Løpetiden er 30 år.
Lån 2: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% i 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården
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 Borettslaget Skarbøvik Nord AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skarbøvik Nord 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 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, 21. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemco document key: ED3HZ-KEV3-K6WTC-EMUS-2POCO-GOSV5



BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL ORG.NR. 955 268 121, KUNDENR. 6585

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.	11 213 669	777 648	11 213 669	-1 489 174
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-20 339 569	-1 048 666	-15 721 650	408 143
Tilbakeføring av avskrivning	14 36 500	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-365 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 8 000 000	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -399 774	-3 150 313	-446 208	-360 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-12 702 843	10 436 021	-16 167 858	48 143
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20 -1 489 174	11 213 669	-4 954 188	-1 441 031

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 323 683	11 690 843
Kortsiktig gjeld	-2 812 857	-477 174
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20 -1 489 174	11 213 669



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL ORG.NR. 955 268 121, KUNDENR. 6585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 541 244	1 296 936	1 362 000	1 900 000
Andre inntekter	3	1 562	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 542 806	1 296 936	1 362 000	1 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 050	-7 050	0
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-50 000	0
Avskrivninger	14	-36 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 958	-7 358	-8 100	-8 100
Forretningsførerhonorar		-64 808	-63 018	-64 400	-66 400
Konsulenthonorar	7	-66 825	-40 274	-100 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-20 667 395	-1 403 215	-16 073 000	-35 000
Forsikringer		-106 021	-90 000	-95 400	-129 657
Kommunale avgifter	9	-211 298	-176 096	-184 300	-225 000
Energi/fyring		-15 347	-16 940	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 712	-118 411	-130 300	-130 000
Andre driftskostnader	10	-21 453	-30 247	-24 100	-12 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 413 596	-2 002 609	-16 756 650	-631 857
DRIFTSRESULTAT		-19 870 790	-705 673	-15 394 650	1 268 143
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 685	1 507	0	0
Finanskostnader	12	-472 464	-344 500	-327 000	-860 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 779	-342 993	-327 000	-860 000
ÅRSRESULTAT		-20 339 569	-1 048 666	-15 721 650	408 143
Overføringer:					
Udekket tap		-20 339 569	-1 048 666		



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL
ORG.NR. 955 268 121, KUNDENR. 6585

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	660 236	660 236
Tomt	13	812 895	812 895
Andre varige driftsmidler	14	328 500	365 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 801 631	1 838 131
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 706
Forskuddsbetalte kostnader		2 139	2 020
Driftskonto OBOS-banken		178 836	1 269 428
Sparekonto OBOS-banken		107 382	256 031
Innestående i andre banker		1 035 327	10 157 658
SUM OMLØPSMIDLER		1 323 683	11 690 843
SUM EIENDELER		3 125 314	13 528 974



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	15	-22 079 598	-1 740 029
SUM EGENKAPITAL		-22 077 498	-1 737 929

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 284 355	14 684 129
Borettsinnskudd	17	105 600	105 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 389 955	14 789 729

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	27 600
Leverandørgjeld		2 701 703	156 035
Påløpte renter		56 360	29 764
Påløpte avdrag		40 169	29 038
Annen kortsiktig gjeld	18	14 625	234 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 812 857	477 174

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 125 314	13 528 974
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse	19	29 210 000	19 210 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.04.2023
Styret i Borettslaget Skarbøvik Nord AL

Asbjørn Endresen /s/

May Britt Eide /s/

Beate Ristesund /s/

John Inge Tusvik /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 F.kostnader	1 541 244
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 541 244

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 492
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	1 562

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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.



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 499, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 958.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-60 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 107
SUM KONSULENTHONORAR	-66 825

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse-OBOS Prosjekt AS	-650 709
Bygningsgebyr-Ålesund kommune	-3 550
Christie og Opsahl AS-Rehabilitering av fasader og balkonger	-19 242 018
Aservice AS-Maling av vaskerom og oppganger	-153 813
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 050 089
Drift/vedlikehold bygninger	-245 629
Drift/vedlikehold VVS	-24 408
Drift/vedlikehold elektro	-333 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 769
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 667 395

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-61 896
Kommunale avgifter	-149 402
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 298



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-3 903
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 548
Snørydding	-2 344
Andre fremmede tjenester	-865
Kontor- og datarekvisita	-241
Trykksaker	-955
Andre kostnader tillitsvalgte	-499
Andre kontorkostnader	-806
Porto	-620
Drivstoff biler, maskiner osv.	-239
Bank- og kortgebyr	-3 333
Velferdskostnader	-2 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 453

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 351
Renter bank	809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
SUM FINANSINTEKTER	3 685

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-355 863
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-116 600
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-472 464

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi år 1952	660 236
SUM BYGNINGER	660 236

Tomten er kjøpt.

Gnr.120/bnr.141

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

TOMT

Tilleggssareal kjøpt i 2009	696 383
Estimert opprinnelig tomteverdi år 1952	116 512
SUM TOMT	812 895



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2021	365 000	
Avskrevet i år	-36 500	
		328 500

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **328 500**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-36 500**

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

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2031.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	315 871	
Nedbetalt i år	350 536	
		-14 333 593

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 000 000	
Nedbetalt i år	49 238	
		-7 950 762

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 284 355**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-105 600
-------------	--	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-105 600**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-14 625
-------------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-14 625**



Borettslaget Skarbøvik Nord AL

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 600
Pantelån	22 284 355
Påløpte avdrag	40 169
TOTALT	22 430 124

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

Bygninger	660 236
Tomt	812 895
TOTALT	1 473 131

NOTE: 20

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative.

Borettslaget har refinansiert et av lånene i 2023 og lånt opp så det dekker opp for den negative arbeidskapitalen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120342. 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.



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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 6585 **Selskapsnavn:** Borettslaget Skarbøvik Nord 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>Erik Thevik og Dorota Ytterlid 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. Årets resultat blir dekket av egenkapital.</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 0.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Asbjørn Endresen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

John Inge Tusvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Erik Thevik

May Britt Eide

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.