



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 097 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 363 335 | 2 275 258 |
| Sum inntekter | | 2 363 335 | 2 275 258 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 63 858 | 66 178 |
| Annen driftskostnad | | 1 733 302 | 1 250 068 |
| Sum kostnader | | 1 797 160 | 1 316 246 |
| Driftsresultat | | 566 175 | 959 012 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 062 | 7 657 |
| Sum finansinntekter | | 4 062 | 7 657 |
| Annen finanskostnad | | 134 904 | 150 314 |
| Sum finanskostnader | | 134 904 | 150 314 |
| Netto finans | | -130 842 | -142 657 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 435 333 | 816 355 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 435 333 | 816 355 |
| Årsresultat | | 435 333 | 816 355 |
| Totalresultat | | 435 333 | 816 355 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 435 333 | 816 355 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 435 333 | 816 355 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 128 679 | 6 128 679 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 128 679 | 6 128 679 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 128 679 | 6 128 679 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 216 | 12 735 |
| Andre fordringer | | 2 273 | 259 221 |
| Sum fordringer | | 12 489 | 271 956 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 384 866 | 1 551 260 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 384 866 | 1 551 260 |
| Sum omløpsmidler | | 1 397 355 | 1 823 215 |
| SUM EIENDELER | | 7 526 034 | 7 951 894 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 600 | 4 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 914 599 | 1 479 266 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 914 599 | 1 479 266 |
| Sum egenkapital | | 1 919 199 | 1 483 866 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 205 675 | 4 738 534 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 208 900 | 1 208 900 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 414 575 | 5 947 434 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 414 575 | 5 947 434 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 166 883 | 166 883 |
| Leverandørgjeld | | 13 763 | 353 711 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 614 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 192 260 | 520 595 |
| Sum gjeld | | 5 606 835 | 6 468 029 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 526 034 | 7 951 894 |



Årsmøte 2021

Borettslaget Vågavegen 21 AL

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 17. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borettslaget Vågavegen 21 AL årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6524/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Vågavegen 21 AL

Leif Magne Trelvik

Synnøve Eidem

Aud Synnøve Harjo

Steinar Varhaugvik Heggemsnes

Rebekka Kolvik



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Leif Magne Trelvik og Synnøve Eidem er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------------|----------------|
| Leder | Leif Magne Trelvik | Vågavegen 21 A |
| Styremedlem | Synnøve Eidem | Vågavegen 21 A |
| Styremedlem | Aud Synnøve Harjo | Vågavegen 21 B |
| Styremedlem | Steinar Varhaugvik Heggemsnes | Vågavegen 21 B |
| Styremedlem | Rebekka Kolvik | Vågavegen 21 B |
| Varamedlem | Eline Hjelseth Øverås | Vågavegen 21 A |
| Varamedlem | Andrè Ekroll | Vågavegen 21 B |
| Varamedlem | Sverre Andreas Henningsen | Vågavegen 21 A |
| Varamedlem | Oddvar Hoff | Vågavegen 21 A |
| Varamedlem | Harald Sverre Valbø | Vågavegen 21 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leif Magne Trelvik Vågavegen 21 A

Varadelegert

Harald Sverre Valbø Vågavegen 21 B

Valgkomiteen

Eline Hjelseth Øverås Vågavegen 21 A
Sverre Andreas Henningsen Vågavegen 21 A
Harald Sverre Valbø Vågavegen 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vågavegen 21 AL

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. I tillegg kommer 4 tjenesteleiligheter. Borettslaget Vågavegen 21 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955097238, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Vågavegen 21 A-B

Gårds- og bruksnummer:

139 373

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Vågavegen 21 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

Arbeid utført i 2020:

- Utbedring av heiser
- Dugnad 18. juni
- Stubbe fjernet fra plenen
- Vei ned til platting laget til med heller
- Nytt callingsystem i begge oppganger

Planer for 2021:

- Ny oppmerking av parkeringsplasser, og maling av støtter



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 363 335.

Dette er kr 18 195 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utlegg på en hybel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 797 160.

Dette er kr 361 182 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader på drift og vedlikehold til heis, og høyere kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 435 333 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 31.12.2020 kr 1 205 095 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

De kommunale avgiftene har vi økt med ca. 3,5 % for å ta høyde for en eventuell økning.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6580. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vågavegen 21 AL.

Lån

Borettslaget Vågavegen 21 AL har lån i Husbanken.
Rente er 2,96 % fast rente frem til 01.01.22, med innfrielsesdato 01.01.28.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.21.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågavegen 21 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågavegen 21 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 19. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Vågavegen 21 ^{12 av 29} AL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: V23MX-ANQK-8513Z-JFYZA-V01N5-573CK



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-02-19 15:26:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: V23WX-ANQJK-8513Z-JFYZA-V01N5-573CK

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).

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>



BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 302 621 | 1 003 626 | 1 302 621 | 1 205 095 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 435 333 | 816 355 | 814 522 | 562 702 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15 | -532 859 | -517 360 | -529 000 | -545 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -97 526 | 298 995 | 285 522 | 17 702 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 205 095 | 1 302 620 | 1 588 143 | 1 222 797 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 1 397 355 | 1 823 215 | | |
| Kortsiktig gjeld | -192 260 | -520 595 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 205 095 | 1 302 620 | | |



BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 365 805 | 2 262 908 | 2 384 000 | 2 428 000 |
| Andre inntekter | 3 | -2 470 | 12 350 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 363 335 | 2 275 258 | 2 384 000 | 2 428 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 858 | -8 178 | -8 178 | -8 178 |
| Styrehonorar | 5 | -58 000 | -58 000 | -58 000 | -58 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 535 | -8 669 | -8 900 | -9 900 |
| Forretningsførerhonorar | | -136 770 | -134 100 | -138 300 | -141 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 311 | -77 182 | -100 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -9 400 | -9 200 | -9 200 | -9 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -461 591 | -192 522 | -268 600 | -450 000 |
| Forsikringer | | -143 450 | -131 747 | -136 500 | -148 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -440 344 | -312 424 | -321 600 | -457 900 |
| Energi/fyring | | -35 161 | -48 075 | -46 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -217 545 | -155 784 | -158 200 | -224 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -273 196 | -180 365 | -182 500 | -196 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 797 160 | -1 316 246 | -1 435 978 | -1 747 678 |
| DRIFTSRESULTAT | | 566 175 | 959 012 | 948 022 | 680 322 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 4 062 | 7 657 | 5 500 | 5 500 |
| Finanskostnader | 12 | -134 904 | -150 314 | -139 000 | -123 120 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -130 842 | -142 657 | -133 500 | -117 620 |
| ÅRSRESULTAT | | 435 333 | 816 355 | 814 522 | 562 702 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 435 333 | 816 355 | | |



BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 5 919 651 | 5 919 651 |
| Tomt | 13 | 73 500 | 73 500 |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 135 528 | 135 528 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 128 679 | 6 128 679 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 10 216 | 12 735 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 273 | 259 221 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 594 616 | 764 797 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 790 250 | 786 463 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 397 355 | 1 823 215 |
| SUM EIENDELER | | 7 526 034 | 7 951 894 |

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

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital 46 * 100 | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital | 1 914 599 | 1 479 266 |
| SUM EGENKAPITAL | 1 919 199 | 1 483 866 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 4 205 675 | 4 738 534 |
| Borettsinnskudd | 16 | 1 208 900 | 1 208 900 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 414 575 | 5 947 434 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 13 763 | 353 711 |
| Påløpte renter | | 32 369 | 36 412 |
| Påløpte avdrag | | 134 514 | 130 471 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 11 614 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 192 260 | 520 595 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 526 034 | 7 951 894 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 12 208 900 | 12 208 900 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 19.02.2021
Styret i Borettslaget Vågavegen 21 AL

Leif Magne Trelvik /s/

Synnøve Eidem /s/

Aud Synnøve Harjo /s/

Steinar V. Heggemsnes /s/

Rebekka Kolvik /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 244 672 |
| Leieinntekter hybler | 133 133 |
| Leieinntekter Garasje liten | 52 260 |
| Leieinntekter Garasje stor | 39 552 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 469 617 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje liten | -4 020 |
| Leie hybler | -33 600 |
| Felleskostnader | -66 192 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 365 805 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Kreditert utleie av hybel, fakturert 2019 | -2 470 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | -2 470 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 178 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 320 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 858 |

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 2019/2020, og er på kr 58 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 535.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 311 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 311 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -125 735 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -14 070 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -311 338 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -449 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -461 591 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -125 666 |
| Kommunale avgifter | -314 678 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -440 344 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -14 315 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 631 |
| Verktøy og redskaper | -12 990 |
| Telefon-/kontormaskiner | -4 282 |
| Driftsmateriell | -2 470 |
| Lyspærer og sikringer | -3 188 |
| Vaktmestertjenester | -143 748 |
| Kopieringsmaterieill | -1 090 |
| Andre kontorkostnader | -11 849 |
| Telefon, annet | -3 324 |
| Porto | -575 |
| Bank- og kortgebyr | -2 441 |
| Konstaterte tap | -61 294 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -273 196 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 275 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 787 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 062 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -134 833 |
| Renter på leverandørgjeld | -71 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -134 904 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokførtverdi 1969 | 5 919 651 |
| SUM BYGNINGER | 5 919 651 |

Tomten ble kjøpt i 1969 for kr 73 500.

Gnr.139/bnr.373

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|----------------|
| Leiligheter | 135 528 |
| SUM LEILIGHETER | 135 528 |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,97 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2002 | -11 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 6 261 466 |
| Nedbetalt i år | 532 859 |
| | <hr/> |
| | -4 205 675 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -4 205 675 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 -1 208 900

SUM BORETTSINNSKUDD -1 208 900**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm -11 614

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 614**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 208 900 |
| Pantelån | 4 205 675 |
| Påløpte avdrag | 134 514 |
| TOTALT | 5 549 089 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 5 919 651 |
| Tomt | 73 500 |
| Leiligheter | 135 528 |
| TOTALT | 6 128 679 |



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 IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120040. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|--|
| 2019 - 2019 | Vedlikeholdsnøkkelen | OBOS Prosjekt har utarbeidet vedlikeholdsnøkkelen. |
| 2013 - 2013 | Skiftet inngangsdørene | På fremsiden av blokken. |
| 2008 - 2008 | Nye dører til leilighetene. Gulvbelegg | Nytt gulvbelegg i gangene |
| 2001 - 2002 | Utvidelse balkonger og rehab. fasader | Utført av Profilfasade AS Sluttsum kr 11.585.763,97 |



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Øyvind Mortiz

Elisabeth Hjelseth Øverås

Valg av 5 Varamedlem Velges for 1 år

Harald Sverre Valbø

Andre Ekroll

Oddvar Hoff

Sverre Henningsen

Else Britt Carlsen

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Eline Hjelseth Øverås

Sverre Henningsen

Else Britt Carlsen

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Leif Magne Trelvik

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år



Harald Sverre Valbø



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.