



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 297 024
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 066 124	1 035 375
Sum inntekter		1 066 124	1 035 375
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		447 168	435 354
Sum kostnader		475 693	463 879
Driftsresultat		590 431	571 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		975	878
Sum finansinntekter		975	878
Annen finanskostnad		149 700	108 428
Sum finanskostnader		149 700	108 428
Netto finans		-148 725	-107 550
Ordinært resultat før skattekostnad		441 706	463 946
Ordinært resultat etter skattekostnad		441 706	463 946
Årsresultat		441 706	463 946
Totalresultat		441 706	463 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		441 706	463 946
Sum overføringer og disponeringer		441 706	463 946



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		798 300	798 300
Sum varige driftsmidler		798 300	798 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		818 771	798 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 009	66 309
Sum fordringer		42 009	66 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 045	418 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 045	418 252
Sum omløpsmidler		645 054	484 561
SUM EIENDELER		1 463 825	1 282 862

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 524 822	3 966 527
Sum opptjent egenkapital		-3 524 822	-3 966 527
Sum egenkapital		-3 522 922	-3 964 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 860 312	5 082 732
Øvrig langsiktig gjeld		87 870	67 500
Sum annen langsiktig gjeld		4 948 182	5 150 232
Sum langsiktig gjeld		4 948 182	5 150 232
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 070	26 748
Leverandørgjeld		3 495	68 207
Annen kortsiktig gjeld			2 302
Sum kortsiktig gjeld		38 565	97 257
Sum gjeld		4 986 747	5 247 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 825	1 282 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358596

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 297 024
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 955 297 024
BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 066 124	1 035 375
Sum inntekter		1 066 124	1 035 375
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		447 168	435 354
Sum kostnader		475 693	463 879
Driftsresultat		590 431	571 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		975	878
Sum finansinntekter		975	878
Annen finanskostnad		149 700	108 428
Sum finanskostnader		149 700	108 428
Netto finans		-148 725	-107 550
Ordinært resultat før skattekostnad			
		441 706	463 946
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		441 706	463 946
Årsresultat		441 706	463 946
Totalresultat		441 706	463 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		441 706	463 946
Sum overføringer og disponeringer		441 706	463 946



Organisasjonsnr: 955 297 024
BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 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			
Sum varige driftsmidler		798 300	798 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		818 771	798 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		42 009	66 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 045	418 252
Sum omløpsmidler		645 054	484 561
SUM EIENDELER		1 463 825	1 282 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 524 822	3 966 527
Sum opptjent egenkapital	-3 524 822	-3 966 527
Sum egenkapital	-3 522 922	-3 964 627
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 860 312	5 082 732
Øvrig langsiktig gjeld	87 870	67 500
Sum annen langsiktig gjeld	4 948 182	5 150 232
Sum langsiktig gjeld	4 948 182	5 150 232
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 070	26 748
Leverandørgjeld	3 495	68 207
Annen kortsiktig gjeld		2 302
Sum kortsiktig gjeld	38 565	97 257
Sum gjeld	4 986 747	5 247 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 463 825	1 282 862



Organisasjonsnr: 955 297 024
BORETTLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

7. mars 2023

Selskapsnummer: 6492





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mars 2023 kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6b.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 6492 Årsrapport til styrerommet.no 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 27 000,-.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Eidskrem
Ok

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Egil Haugom
Ok
- Ida Sørheim
God i Excel

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inga Langfeldt
Ok
- Linda Tangen
Ok
- Odd Magne Langva
Ok



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristoffer Eidskrem
Ok

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Egil Haugom
Ok



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Aasen Eidskrem	Steinvågvegen 62 C
Styremedlem	Egil Haugom	Steinvågvegen 62 B
Styremedlem	Inga Buset Langfeldt	Steinvågvegen 62 A
Varamedlem	Odd Magne Langva	Steinvågvegen 62 C
Varamedlem	Ida Sørheim	Steinvågvegen 62 A
Varamedlem	Linda Tangen	Steinvågvegen 62 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristoffer Aasen Eidskrem Steinvågvegen 62 C

Varadelegert

Egil Haugom Steinvågvegen 62 B

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 Steinvågvegen 62 AL

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955297024, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 508

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 Steinvågvegen 62 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til drift og vedlikehold.

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 vi 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 Steinvågvegen 62 AL.

Lån

Borettslaget Steinvågvegen 62 AL har lån i Sparebanken Møre. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,04 %. Løpetiden er 32 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 5 % fra 01.07.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågvegen 62 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 oppfyller 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.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

m revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo document key: 1DW73-ENQ7I-BF4SE-FF736-54YZI-SAUZN



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492 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.		387 304	845 779	387 304	606 489
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		441 706	463 946	444 200	350 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-222 420	-922 420	-222 000	-224 000
Innsk. øremerk. bankkto		-101	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		219 185	-458 474	222 200	126 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		606 489	387 304	609 504	732 689
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		645 054	484 561		
Kortsiktig gjeld		-38 565	-97 257		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		606 489	387 304		



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL
ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 066 124	1 035 375	1 031 000	1 099 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 066 124	1 035 375	1 031 000	1 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 500	-3 500
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 619	-7 045	-7 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-42 635	-41 455	-42 500	-43 500
Konsulenthonorar	6	-4 580	-2 529	-3 000	-4 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-29 997	-54 600	-50 000	-50 000
Forsikringer		-66 571	-61 947	-64 500	-72 000
Kommunale avgifter	8	-193 664	-166 227	-177 000	-208 000
Energi/fyring		-14 859	-16 227	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 317	-68 816	-70 500	-82 000
Andre driftskostnader	9	-5 127	-12 709	-19 300	-18 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-475 693	-463 879	-484 300	-536 300
DRIFTSRESULTAT		590 431	571 496	546 700	562 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	975	878	2 500	2 500
Finanskostnader	11	-149 700	-108 428	-105 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 725	-107 550	-102 500	-212 500
ÅRSRESULTAT		441 706	463 946	444 200	350 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		441 706	463 946		



BORETTSLAGET STEINVÅGVEGEN 62 AL
ORG.NR. 955 297 024, KUNDENR. 6492
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	783 101	783 101
Tomt		15 200	15 200
Miljøbankkonto, øremerket		20 471	0
SUM ANLEGGSMIDLER		818 771	798 301
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 009	66 309
Driftskonto OBOS-banken		602 160	417 374
Sparekonto OBOS-banken		885	878
SUM OMLØPSMIDLER		645 054	484 561
SUM EIENDELER		1 463 825	1 282 862

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

Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	13	-3 524 822	-3 966 527
SUM EGENKAPITAL		-3 522 922	-3 964 627

GJELD**LANGSIKTIG****GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 860 312	5 082 732
Borettsinnskudd	15	67 500	67 500
Avsetning bomiljøtiltak	16	20 370	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 948 182	5 150 232

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 495	68 207
Påløpte renter		16 535	8 213
Påløpte avdrag		18 535	18 535
Annen kortsiktig gjeld		0	2 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 565	97 257

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **1 463 825** **1 282 862**

Pantstillelse	17	8 567 500	8 567 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.02.2023
Styret i Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

Kristoffer Aasen Eidskrem /s/

Egil Haugom /s/

Inga Buset Langfeldt /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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 061 928
Strøm vaskemaskin	3 424
Strømuttak	1 680
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 067 032

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strømuttak	-480
Strøm vaskemaskin	-428
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 066 124

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 619.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 580
SUM KONSULENTHONORAR	-4 580

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 005
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 997

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 920
Kommunale avgifter	-146 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 664

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-688
Lyspærer og sikringer	-1 183
Andre fremmede tjenester	-205
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 127

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108
SUM FINANSINNTEKTER	975

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-149 700
SUM FINANSKOSTNADER	-149 700

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1954	600 436
Redskapsbod	182 665
SUM BYGNINGER	783 101

Tomten ble kjøpt i 1951 for 15 200,-.

Gnr.200/bnr.508

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

NOTE: 13**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 enkelteleiligheter 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,04 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	3 417 268
Nedbetalt i år	222 420
	-4 860 312

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 860 312
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-67 500
-------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-67 500
----------------------------	----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 370
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 370
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 500
Pantelån	4 860 312
Påløpte avdrag	18 535
TOTALT	4 946 347

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

Bygninger	783 101
Tomt	15 200
TOTALT	798 301



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2011	Fasaderehabilitering	- Oppgradering av vindu, isolasjon, ventilasjon, litt arbeid på elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg.
2007	Elektrisk	- Utskifting av inntak i hver oppgang til justerbar effektbryter 80-100 amper - Utskifting av alle stigere til undersentraler - Utskifting av alle interne forbindelser - Montering av nye hovedsikringer og kurssikringer for fellesanlegg - Utskifting av alle kurssikringer til kombiautomater - All hovedjording og utjevningforbindelser utbedret i henhold til påbud - fjerning av gammel intallasjon i kjellere og montering av ny belysning av ganger og boder for alle oppganger. Nye separate kurser for vaskemaskiner i hver oppgang - Fjerning av gammel installasjon og montering av nye kabler til eksisterende belysning. Nye takarmaturer i hybler. - Utbedring av installasjonen i henhold til påbud fra Tafjord Kraft



2003	Uteareal	- Nye parkeringsplasser mot syd-delen av eiendommen, mellom Steinvågvegen 62 og Steinvågvegen 60
1998	Fasader	- Skader på utvendig puss (AG-Rock) på yttervegger (sprekk, avflassing og blemmer). Ingen reklamasjon eller rehabilitering.
1990	Fasader	- Reparasjon av betongsprenng pga armeringskorrosjon rundt støpt gesimsen og vinduer i 3. etg. - Etterisolering med 100mm mineralull, med utvendige akrylbasert puss type AG-Rock - Utskifting av enkelte vinduet, vinduene over inngangsdører (3 stk.), 16 stk. type V1 (60x50cm) og 7 stk. V2 (140x50cm) - Inntekning av vinduer, rørgjennomføringer og ventilasjonskanaler
1990	Tak	- Maling av gesims, og utsiden av vinduer og dører - Riving av eksisterende tak. Nytt tak med 1 lag tekning papp type ICAP D70, sløyfelekter i 18MM impregnert tre. Ny takstein av betongtakstein H-Pannen eller tilsvarende. - Nye takluker - Montering av luftventil med hetter for 12x12cm luftekanal - Snøfanger på nordsiden av bygget - Beslagarbeide i plastbelagt stål - Ny nedløpsrør og takrenner
1977	Fasader	- Utskifting av alle vinduer til type Husmorvindu med 2 lag isolerglass.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.03.23

Selskapsnummer: 6492 **Selskapsnavn:** Borettslaget Steinvågvegen 62 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.