



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 434 521  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### 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, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 896 600	1 839 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 896 600</b>	<b>1 839 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 342 471	1 152 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 433 751</b>	<b>1 243 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 849</b>	<b>596 005</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 007	1 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 007</b>	<b>1 058</b>
Annen finanskostnad		87 591	64 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 591</b>	<b>64 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 584</b>	<b>-63 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 265	532 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 475 447	9 475 447
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		147 979	147 979
Sum varige driftsmidler		9 623 426	9 623 426
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		9 657 904	9 623 426
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 240	10 594
Sum fordringer		11 240	10 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 341	1 039 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 341	1 039 157
Sum omløpsmidler		890 581	1 049 752
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 267 606	4 887 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 267 606</b>	<b>4 887 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 270 806</b>	<b>4 890 541</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 440 392	2 864 376
Øvrig langsiktig gjeld		2 911 107	2 876 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 351 499</b>	<b>5 741 176</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 351 499</b>	<b>5 741 176</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 830	41 342
Leverandørgjeld		-118 650	119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-73 820</b>	<b>41 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 277 679</b>	<b>5 782 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358571

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 434 521  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### 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: 956 434 521  
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 896 600	1 839 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 896 600</b>	<b>1 839 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 342 471	1 152 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 433 751</b>	<b>1 243 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 849</b>	<b>596 005</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 007	1 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 007</b>	<b>1 058</b>
Annen finanskostnad		87 591	64 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 591</b>	<b>64 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 584</b>	<b>-63 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 265	532 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>



Organisasjonsnr: 956 434 521  
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		9 475 447	9 475 447
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		147 979	147 979
Sum varige driftsmidler		9 623 426	9 623 426
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		9 657 904	9 623 426
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		11 240	10 594
Sum fordringer		11 240	10 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		879 341	1 039 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 341	1 039 157
Sum omløpsmidler		890 581	1 049 752
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 267 606	4 887 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 267 606</b>	<b>4 887 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 270 806</b>	<b>4 890 541</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 440 392	2 864 376
Øvrig langsiktig gjeld	2 911 107	2 876 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 351 499</b>	<b>5 741 176</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 351 499</b>	<b>5 741 176</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 830	41 342
Leverandørgjeld	-118 650	119
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-73 820</b>	<b>41 461</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 277 679</b>	<b>5 782 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>



Organisasjonsnr: 956 434 521  
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I 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 Spjelkavik I AL

15. mars 2023

Selskapsnummer: 6538





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Spjelkavik I 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:

15. mars 2023 kl. 18:00, Thon Hotel, Kanalveien 1, 6010 Ålesund .

### 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. Vedtektsendring
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Spjelkavik I 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. 6538 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 4

## Vedtaksendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene punkt 8-1 (1) står det "styret skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 til 5 varamedlemmer". Det er foreslått å endre vedtektene punkt 8-1 (1) til "styret skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer".

### Styrets innstilling

Styret opplever at det er vanskelig å finne kandidater til styreverv og mener det er naturlig å redusere antall styremedlemmer med tanke på borettslagets størrelse.

### Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 8-1 (1) endres til "styret skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer"

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Karin Larsen

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Ekremsæter
- Edvard Sjøstad
- Egil Jan Stette
- Eirik Rørstad Hjelm



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Isaksen	Vikagata 65
Styremedlem	Daniel Ekremsæter	Vikagata 53
Styremedlem	Beate Grodås Furstrand	Vikagata 17
Styremedlem	Knut Inge Sætre	Vikagata 39
Styremedlem	Simon Smith	Vikagata 59
Varamedlem	Gunn Henriksen	Vikagata 43
Varamedlem	Katrin Valaas Isaksen	Vikagata 65
Varamedlem	Laila Winsjansen	Vikagata 37

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Geir Isaksen		Vikagata 65
Varadelegert		
Knut Inge Sætre		Vikagata 39

### Valgkomiteen

Vivian Helene Blomvik	Vikagata 25
Christine Barmen Tennebø	Vikagata 53

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Spjelkavik I AL

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget Spjelkavik I AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956434521, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

24 102

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 Spjelkavik I AL har ingen ansatte.



Borettslaget Spjelkavik I AL

## **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**

Avholdt 6 styremøter og 1 årsmøte . 20 protokollerte saker hvorav 1 ny andelseier.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Slutt føring av redskapsbod vår 2023.

Skifte endevegg vikagata 20 iløpet av 2023



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noe av planlagt arbeid er utsatt til 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### 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.

Disponible midler per 31.12.22 var kr 964 401.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### **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 Spjelkavik I AL.

### **Lån**

Borettslaget Spjelkavik I AL har lån i Sparebanken Møre. Rente er 4,75 % flytende, med innfrielsesdato 01.09.28. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 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 5% 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, 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 Spjelkavik I AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Spjelkavik I 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, 13. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5564V-VEXLU-7VY8G-6AKSN-P5STC-KVBJA



**BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL**  
**ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 008 291</b>	<b>901 017</b>	<b>1 008 291</b>	<b>964 400</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		380 265	532 122	27 220	438 820
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-423 984	-424 848	-430 000	-419 000
Innsk. øremerk. bankkto		-171	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-43 890</b>	<b>107 274</b>	<b>-402 780</b>	<b>19 820</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>964 401</b>	<b>1 008 291</b>	<b>605 511</b>	<b>984 220</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		890 581	1 049 752
Kortsiktig gjeld		73 820	-41 461
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>964 401</b>	<b>1 008 291</b>

**BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL**  
**ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 881 600	1 839 360	1 882 000	1 976 000
Andre inntekter	3	15 000	539	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 896 600</b>	<b>1 839 899</b>	<b>1 882 000</b>	<b>1 976 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 143	-8 454	-9 300	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 365	-94 675	-96 700	-100 000
Konsulenthonorar	7	-11 811	-31 088	-5 000	-8 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-193 787	-33 703	-550 000	-100 000
Forsikringer		-173 233	-155 546	-161 800	-190 000
Kommunale avgifter	9	-545 911	-509 238	-532 400	-584 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 561	-222 721	-223 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-78 261	-90 790	-116 900	-102 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 433 751</b>	<b>-1 243 894</b>	<b>-1 792 780</b>	<b>-1 429 680</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 849</b>	<b>596 005</b>	<b>89 220</b>	<b>546 320</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 007	1 058	1 500	10 000
Finanskostnader	12	-87 591	-64 941	-63 500	-117 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-82 584</b>	<b>-63 883</b>	<b>-62 000</b>	<b>-107 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>380 265</b>	<b>532 122</b>	<b>27 220</b>	<b>438 820</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 265	532 122		



Borettslaget Spjelkavik I AL

**BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL**  
**ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 351 776	9 351 776
Tomt	13	123 671	123 671
Andre varige driftsmidler	13	147 979	147 979
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 657 904</b>	<b>9 623 426</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 240	10 594
Driftskonto OBOS-banken		386 236	550 146
Sparekonto OBOS-banken		493 105	489 011
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>890 581</b>	<b>1 049 752</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		5 267 606	4 887 341
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 270 806</b>	<b>4 890 541</b>



Borettslaget Spjelkavik I AL

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 440 392	2 864 376
Borettsinnskudd	15	2 876 800	2 876 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	34 307	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 351 499</b>	<b>5 741 176</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-118 650	119
Påløpte renter		9 462	5 542
Påløpte avdrag		35 368	35 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-73 820</b>	<b>41 461</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 548 485</b>	<b>10 673 178</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	7 976 800	7 976 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 09.02.2023  
Styret i Borettslaget Spjelkavik I AL

Geir Isaksen /s/

Daniel Ekremsæter /s/

Beate Grodås Furstrand /s/

Knut Inge Sætre /s/

Simon Smith /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 881 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 881 600</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon til nytt mål på lekeplassen	15 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

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



**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 143.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 025
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 786
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 811</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 938
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 440
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 290
Kostnader dugnader	-3 978
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-193 787</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-135 802
Vann- og avløpsavgift	-304 505
Feieavgift	-18 400
Renovasjonsavgift	-87 204
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-545 911</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 341
Driftsmateriell	-1 554
Snørydding	-56 325
Andre fremmede tjenester	-617
Trykksaker	-619
Andre kontorkostnader	-989
Porto	-80
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 311
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 261</b>



Borettslaget Spjelkavik I AL

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 265
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 007</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-87 591
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-87 591</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	9 351 776
Lekeplass	147 979
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 499 755</b>

Tomten ble kjøpt i 1976 for kr 123 846. I 2020 ble det solgt 22 m2 som gjør at bokført verdi reduseres med kr 175 til kr 123 671.

Gnr.24/bnr.102

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

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Møre Boligkreditt

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-4 421 000
Nedbetalt tidligere	1 556 624
Nedbetalt i år	423 984
	-2 440 392
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 440 392</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-2 876 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 876 800</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 307
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-34 307</b>



Borettslaget Spjelkavik I AL

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 876 800
Pantelån	2 440 392
Påløpte avdrag	35 368
<b>TOTALT</b>	<b>5 352 560</b>

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

Bygninger	9 351 776
Tomt	123 671
Lekeplass	147 979
<b>TOTALT</b>	<b>9 623 426</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120124. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utskifting av vinduer?	Hør med styret.
2010 - 2011	Opparbeidet lekeplass	
2006 - 2007	Bekken lagt i rør	Drenering og kummer
2005 - 2005	Større rehabilitering	Skiftet utvendige stoppekraner Beiset husene



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.03.23

**Selskapsnummer:** 6538 **Selskapsnavn:** Borettslaget Spjelkavik I 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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