



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 856 023 192  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 26.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		388 032	373 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>388 032</b>	<b>373 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 128	18 256
Annen driftskostnad		253 503	216 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>262 631</b>	<b>235 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 401</b>	<b>138 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		963	295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>963</b>	<b>295</b>
Annen finanskostnad		72 217	46 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 217</b>	<b>46 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 254</b>	<b>-45 791</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 147	92 747
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		528 029	524 338
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 659	15 147
Sum fordringer		16 659	15 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 252	162 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 252	162 026
Sum omløpsmidler		130 911	177 174
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 940</b>	<b>701 512</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		684 854	739 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-684 854</b>	<b>-739 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-683 954</b>	<b>-738 102</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		1 270 143	1 379 962
Øvrig langsiktig gjeld		47 107	43 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 317 250</b>	<b>1 423 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 317 250</b>	<b>1 423 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 528	14 442
Leverandørgjeld		10 116	1 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 644</b>	<b>15 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 342 894</b>	<b>1 439 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>658 940</b>	<b>701 512</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517278

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 856 023 192  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 856 023 192  
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		388 032	373 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>388 032</b>	<b>373 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 128	18 256
Annen driftskostnad		253 503	216 838
<b>Sum kostnader</b>		<b>262 631</b>	<b>235 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 401</b>	<b>138 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		963	295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>963</b>	<b>295</b>
Annen finanskostnad		72 217	46 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 217</b>	<b>46 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 254</b>	<b>-45 791</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 147	92 747
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>



Organisasjonsnr: 856 023 192  
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		528 029	524 338
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 659	15 147
Sum fordringer		16 659	15 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 252	162 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 252	162 026
Sum omløpsmidler		130 911	177 174
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 940</b>	<b>701 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	684 854	739 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-684 854</b>	<b>-739 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-683 954</b>	<b>-738 102</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 270 143	1 379 962
Øvrig langsiktig gjeld	47 107	43 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 317 250</b>	<b>1 423 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 317 250</b>	<b>1 423 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 528	14 442
Leverandørgjeld	10 116	1 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>25 644</b>	<b>15 975</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 342 894</b>	<b>1 439 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>658 940</b>	<b>701 512</b>



Organisasjonsnr: 856 023 192  
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6491

Borettslaget Steinvågveien 60 AL



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steinvågveien 60 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:

13. juni 2024 kl. 17:00, OBOS, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste i tillegg til innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes velges som protokollfører. Protokollvitner velges underveis i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## 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. 6491 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 8 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

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

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene 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 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Rogne	Steinvågvegen 60
Styremedlem	Anne Marit Huse	Steinvågvegen 60
Styremedlem	Kristin Olsen	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Steffen Blindheim Honningsvåg	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Jahn Marius Larsen	Steinvågvegen 60
Varamedlem	Joachim Skar Olsen	Steinvågvegen 60

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thomas Rogne Steinvågvegen 60

#### Varadelegert

Kristin Olsen Steinvågvegen 60

### 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 Steinvågveien 60 AL

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågveien 60 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 856023192, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 507

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 Steinvågveien 60 AL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret har ikke hatt større saker i 2023, men styret har hatt løpende kontakt om mindre saker.

Disse har blant annet vært utbedring av vanninntak i desember til kr 9145, som blir fakturert januar 2024.

Vi har forhandlet bedre pris på forsikring med en redusering på kr 3699 for 2024.

Vi har sagt opp Telenor Kabel Tv og styret har vært i dialog med Altibox som skulle installere helt nytt anlegg med planlagt start fra 01.04.24. Prisen går da ned fra 698 kr til 550 kr i måneden per enhet fra og med planlagt oppstart.

Det ble søkt til skatteetaten om unntak av for høye leieinntekter for utleieenheten. Dette grunnet regelen om leieinntekter etter skatteloven der 85% av inntektene til borettslaget skal komme fra andelseieren. Dette ble innvilget av skatteetaten.

Det ble vedtatt økning av felleskostnader på 20% etter styremøte hos Obos, grunnet økte renteutgifter og generell prisstigning. Vi skal da være innenfor «85% regelen» i 2024 slik at vi fortsatt får fradrag for renteutgifter hos hver enkelt andelseier.

Styret vurderer fortløpende økning av felleskostnader i 2024, Dette vil styret vurdere etter rådgivning av vår konsulent hos OBOS, da det fortsatt er høye prisstigninger.

Det er ikke planlagt noe økning per dags dato.

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2024 utover vanlig vedlikehold.



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### 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 31.12.2023 var kr 105 267.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettetert med 10 % økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Steinvågveien 60 AL.

### Lån

Borettslaget Steinvågveien 60 AL har lån i Sparebanken Møre. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
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 Steinvågveien 60 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågveien 60 AL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2023 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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. 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:



Building a better  
working world

- 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 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.
- 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. 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, 7. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: N5WJ4-D4A03-8C51P-MWFE2-J5H1G-HUJZ7



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 13:50:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NSWJ4-D4AC3-8051P-MMFE2-J5HTG-HUJZ7

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/validator>

12 av 23

6491 Årsrapport for 2023.pdf



## 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>161 199</b>	<b>187 006</b>	<b>161 199</b>	<b>105 267</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	54 147	92 747	62 000	97 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-109 819	-118 512	0	-111 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-55 933</b>	<b>-25 807</b>	<b>62 000</b>	<b>-13 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>105 267</b>	<b>161 199</b>	<b>223 199</b>	<b>91 667</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	130 911	177 174		
Kortsiktig gjeld	-25 644	-15 975		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>105 267</b>	<b>161 199</b>		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

**BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL**  
**ORG.NR. 856 023 192, KUNDENR. 6491**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	388 032	373 032	388 000	450 000
Andre inntekter		0	600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>388 032</b>	<b>373 632</b>	<b>388 000</b>	<b>450 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 128	-2 256	-2 500	-2 500
Styrehonorar	4	-8 000	-6 000	-6 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-6 949	-6 434	-7 500	-7 500
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-39 565	-38 038	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-3 956	0	0	-3 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 500	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-11 396	-2 889	-20 000	-15 000
Forsikringer		-31 216	-30 090	-30 000	-35 000
Kommunale avgifter	8	-85 169	-72 801	-77 000	-96 000
Energi/fyring		-5 790	-5 418	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 277	-56 990	-60 000	-56 000
Andre driftskostnader	9	-3 186	-2 179	-4 500	-3 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-262 631</b>	<b>-235 094</b>	<b>-256 000</b>	<b>-276 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 401</b>	<b>138 538</b>	<b>132 000</b>	<b>173 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	963	295	0	0
Finanskostnader	11	-72 217	-46 086	-70 000	-76 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 254</b>	<b>-45 791</b>	<b>-70 000</b>	<b>-76 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 147</b>	<b>92 747</b>	<b>62 000</b>	<b>97 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		54 147	92 747		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

**BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL**  
**ORG.NR. 856 023 192, KUNDENR. 6491**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	288 711	288 711
Tomt		8 700	8 700
Leiligheter/lokaler	13	157 213	157 213
Andre varige driftsmidler	14	61 095	61 095
Øremerkede bankinnskudd		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>528 029</b>	<b>524 338</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 659	15 147
Driftskonto OBOS-banken		114 252	162 026
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>130 911</b>	<b>177 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 940</b>	<b>701 512</b>



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Udekket tap	15	-684 854	-739 002
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-683 954</b>	<b>-738 102</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 270 143	1 379 962
Borettsinnskudd	17	35 100	35 100
Annen langsiktig gjeld	18	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 317 250</b>	<b>1 423 639</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 116	1 533
Påløpte renter		6 626	5 180
Påløpte avdrag		8 902	9 262
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>25 644</b>	<b>15 975</b>

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>658 940</b>	<b>701 512</b>
Pantstillelse	19	2 735 100	2 735 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.05.2024  
Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Thomas Rogne /s/

Anne Marit Huse /s/

Kristin Olsen /s/



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	310 032
Leie av lokale	78 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>388 032</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 128
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 128</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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 8 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 949.



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 956
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 956</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-11 396
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 396</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 710
Kommunale avgifter	-63 459
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-85 169</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Andre fremmede tjenester	-131
Bank- og kortgebyr	-2 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 186</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	261
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>963</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i MBBK01	-72 217
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 217</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1954	288 711
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>288 711</b>

Tomten ble kjøpt i 1954 for 8 700..

Gnr.200/bnr.507

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



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

**NOTE: 13**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	157 213
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>157 213</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod ( Avskrives ikke )

Kostpris redskap- og boskur	61 095
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>61 095</b>

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

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Møre Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 360 000
Nedbetalt tidligere	980 038
Nedbetalt i år	109 819
	-1 270 143
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 270 143</b>

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-35 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 100</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 100
Pantelån	1 270 143
Påløpte avdrag	8 902
<b>TOTALT</b>	<b>1 314 145</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	288 711
Tomt	8 700
<b>TOTALT</b>	<b>297 411</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646624. 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. |



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 6491 Selskapsnavn: Borettslaget Steinvågveien 60 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.