



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		388 032	388 032
Sum inntekter		388 032	388 032
Kostnader			
Lønnskostnad		6 606	6 846
Annen driftskostnad		215 667	203 201
Sum kostnader		222 273	210 047
Driftsresultat		165 759	177 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79	230
Sum finansinntekter		79	230
Annen finanskostnad		38 156	47 883
Sum finanskostnader		38 156	47 883
Netto finans		-38 077	-47 653
Ordinært resultat før skattekostnad		127 682	130 332
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 682	130 332
Årsresultat		127 682	130 332
Totalresultat		127 682	130 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 682	130 332
Sum overføringer og disponeringer		127 682	130 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		454 624	454 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 095	61 095
Sum varige driftsmidler		515 719	515 719
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 719	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 626	36 245
Sum fordringer		12 626	36 245
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 857	172 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 857	172 818
Sum omløpsmidler		191 483	209 063
SUM EIENDELER		707 202	724 782

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		964 758	1 092 440
Sum opptjent egenkapital		-964 758	-1 092 440
Sum egenkapital		-963 858	-1 091 540
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 621 984	1 740 830
Øvrig langsiktig gjeld		35 100	35 100
Sum annen langsiktig gjeld		1 657 084	1 775 930
Sum langsiktig gjeld		1 657 084	1 775 930
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 727	13 551
Leverandørgjeld		1 249	26 841
Sum kortsiktig gjeld		13 976	40 392
Sum gjeld		1 671 060	1 816 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		707 202	724 782



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447027

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		388 032	388 032
Sum inntekter		388 032	388 032
Kostnader			
Lønnskostnad		6 606	6 846
Annen driftskostnad		215 667	203 201
Sum kostnader		222 273	210 047
Driftsresultat		165 759	177 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79	230
Sum finansinntekter		79	230
Annen finanskostnad		38 156	47 883
Sum finanskostnader		38 156	47 883
Netto finans		-38 077	-47 653
Ordinært resultat før skattekostnad		127 682	130 332
Ordinært resultat etter skattekostnad		127 682	130 332
Årsresultat		127 682	130 332
Totalresultat		127 682	130 332
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 682	130 332
Sum overføringer og disponeringer		127 682	130 332



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 719	515 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 626	36 245
Sum fordringer		12 626	36 245
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		178 857	172 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 857	172 818
Sum omløpsmidler		191 483	209 063
SUM EIENDELER		707 202	724 782
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	964 758	1 092 440
Sum opptjent egenkapital	-964 758	-1 092 440
Sum egenkapital	-963 858	-1 091 540
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 621 984	1 740 830
Øvrig langsiktig gjeld	35 100	35 100
Sum annen langsiktig gjeld	1 657 084	1 775 930
Sum langsiktig gjeld	1 657 084	1 775 930
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 727	13 551
Leverandørgjeld	1 249	26 841
Sum kortsiktig gjeld	13 976	40 392
Sum gjeld	1 671 060	1 816 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	707 202	724 782



Organisasjonsnr: 856 023 192
BORETTSLAGET STEINVÅGVEIEN 60 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 1. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Steinvågveien 60 AL. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6491>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Thomas Rogne

Anne Marit Huse

Kristin Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Rogne og Kristin Olsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 6000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 6000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Rogne	2019-2021
Styremedlem	Anne Marit Huse	2020-2022
Styremedlem	Kristin Olsen	2019-2021
Varamedlem	Steffen Blindheim Honningsvåg	2020-2021
Varamedlem	Dag Arve Mauren	2020-2021
Varamedlem	Joachim Skar Olsen	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Rogne 2020-2021

Varadelegert

Kristin Olsen 2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Steinvågeveien 60 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 856023192, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Steinvågevegen 60

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Steinvågeveien 60 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Vi har hatt et husmøte om dugnad og generelt vedlikehold. Ellers har det vært fortløpende trappemøter i borettslaget vedrørende enkelt vedlikehold. Et rolig år i borettslaget uten de store oppgavene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 388 032.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 222 273.
Dette er kr 16 073 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 127 682 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 177 507 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon og eiendomsskatt. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2133. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Rente er 1,85 % med innfrielsesdato 01.11.32.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en reduksjon av felleskostnadene på 19,23 % fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Steinvågveien 60 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke



Building a better
working world

2

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 19. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Steinvågveien 60 AL ^{11 av 27}

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: SUJYL-W057F-8OED4-IAL6O-E1V0N-SNLYH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-04-19 12:43:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: SUJYL-W057F-80ED4-IAL60-E1V0N-SNLYH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 2



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	168 671	151 562	168 671	177 507
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	127 682	130 332	98 654	91 554
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-118 846	-113 223	-112 000	-124 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	8 836	17 109	-13 346	-32 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	177 507	168 671	155 325	145 061
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	191 483	209 063		
Kortsiktig gjeld	-13 976	-40 392		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	177 507	168 671		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	388 032	388 032	388 000	373 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		388 032	388 032	388 000	373 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-606	-846	-846	-846
Styrehonorar	4	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-5 408	-4 916	-5 100	-5 600
Forretningsførerhonorar		-36 265	-35 555	-36 700	-37 600
Konsulenthonorar	6	-105	0	0	0
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	7	-5 271	-15 890	-30 000	-20 000
Forsikringer		-25 239	-23 128	-24 000	-26 100
Kommunale avgifter	8	-84 576	-69 037	-71 400	-87 800
Energi/fyring		-5 031	-5 930	-5 700	-5 200
TV-anlegg/bredbånd		-48 524	-44 024	-44 700	-50 900
Andre driftskostnader	9	-3 448	-2 920	-12 100	-7 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-222 273	-210 047	-238 346	-248 946
DRIFTSRESULTAT		165 759	177 985	149 654	124 054
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	79	230	0	0
Finanskostnader	11	-38 156	-47 883	-51 000	-32 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 077	-47 653	-51 000	-32 500
ÅRSRESULTAT		127 682	130 332	98 654	91 554
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		127 682	130 332		



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	288 711	288 711
Tomt	12	8 700	8 700
Lokaler	13	157 213	157 213
Andre varige driftsmidler	14	61 095	61 095
SUM ANLEGGSMIDLER		515 719	515 719
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 626	36 245
Driftskonto OBOS-banken		178 857	172 818
SUM OMLØPSMIDLER		191 483	209 063
SUM EIENDELER		707 202	724 782



Borettslaget Steinvågveien 60 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Udekket tap	15	-964 758	-1 092 440
SUM EGENKAPITAL		-963 858	-1 091 540

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 621 984	1 740 830
Borettsinnskudd	17	35 100	35 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 657 084	1 775 930

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 249	26 841
Påløpte renter		2 558	4 311
Påløpte avdrag		10 169	9 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 976	40 392

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		707 202	724 782
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	18	2 735 100	2 735 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.04.2021
Styret i Borettslaget Steinvågveien 60 AL

Thomas Rogne /s/

Anne Marit Huse /s/

Kristin Olsen /s/



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	310 032
Leie av lokale	78 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	388 032

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-846
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	240
SUM PERSONALKOSTNADER	-606

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 6 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 408.



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-105
SUM KONSULENTHONORAR	-105

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 771
Drift/vedlikehold VVS	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 271

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 798
Kommunale avgifter	-63 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-84 576

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kopieringsmaterieill	-1 168
Porto	-226
Bank- og kortgebyr	-2 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 448

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	79
SUM FINANSINNTEKTER	79

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-38 156
SUM FINANSKOSTNADER	-38 156



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1954	288 711
SUM BYGNINGER	288 711

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.

NOTE: 13

LOKALER

Lokaler	157 213
SUM LOKALER	157 213

Lokale med opprinnelig innskudd kr 9 900. Andel nr 9.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod (Avskrives ikke)

Kostpris redskap- og boskur	61 095
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	61 095

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.



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2018.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -2 360 000

Nedbetalt tidligere 619 170

Nedbetalt i år 118 846

-1 621 984

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 621 984

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -35 100

SUM BORETTSINNSKUDD -35 100

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 35 100

Pantelån 1 621 984

Påløpte avdrag 10 169

TOTALT 1 667 253

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

Bygninger 288 711

Tomt 8 700

TOTALT 297 411



Annen 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Borettslaget Steinvågeveien 60 AL

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Thomas Rogne

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kristin Olsen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Dag Arve Mauren

Joachim Skar Olsen

Steffen Blindheim Honningsvåg

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Thomas Rogne



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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