



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 958 019  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 833 892	3 951 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 833 892</b>	<b>3 951 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 598	148 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 708	21 958
Annen driftskostnad		2 544 036	2 058 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 706 342</b>	<b>2 228 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 127 550</b>	<b>1 722 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 921	12 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 921</b>	<b>12 102</b>
Annen finanskostnad		930 325	991 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>930 325</b>	<b>991 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-926 404</b>	<b>-979 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 146	742 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		17 719 691	17 719 691
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		909 959	980 667
Sum varige driftsmidler		18 629 650	18 700 358
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 629 650	18 700 358
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105	105
Andre fordringer		6 894	7 306
Sum fordringer		6 999	7 411
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 027	2 402 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 027	2 402 745
Sum omløpsmidler		1 884 026	2 410 155
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 500</b>	<b>6 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 809 187	7 010 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 809 187</b>	<b>-7 010 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 802 687</b>	<b>-7 003 833</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		21 984 612	22 888 326
Øvrig langsiktig gjeld		4 886 720	4 886 720
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 871 332</b>	<b>27 775 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 871 332</b>	<b>27 775 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357 106	256 033
Leverandørgjeld		28 004	33 596
Skyldige offentlige avgifter			105
Annen kortsiktig gjeld		59 921	49 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>445 031</b>	<b>339 301</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 316 363</b>	<b>28 114 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225783

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 958 019  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØMANNVEGEN 10 AL  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 954 958 019  
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 833 892	3 951 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 833 892</b>	<b>3 951 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 598	148 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 708	21 958
Annen driftskostnad		2 544 036	2 058 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 706 342</b>	<b>2 228 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 127 550</b>	<b>1 722 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 921	12 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 921</b>	<b>12 102</b>
Annen finanskostnad		930 325	991 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>930 325</b>	<b>991 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-926 404</b>	<b>-979 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 146	742 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>



Organisasjonsnr: 954 958 019  
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
		17 719 691	17 719 691
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		909 959	980 667
Sum varige driftsmidler		18 629 650	18 700 358
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		18 629 650	18 700 358
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		105	105
Andre fordringer			
		6 894	7 306
Sum fordringer		6 999	7 411
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 877 027	2 402 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 027	2 402 745
Sum omløpsmidler		1 884 026	2 410 155
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 500</b>	<b>6 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 809 187	7 010 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 809 187</b>	<b>-7 010 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 802 687</b>	<b>-7 003 833</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 984 612	22 888 326
Øvrig langsiktig gjeld	4 886 720	4 886 720
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 871 332</b>	<b>27 775 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 871 332</b>	<b>27 775 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	357 106	256 033
Leverandørgjeld	28 004	33 596
Skyldige offentlige avgifter		105
Annen kortsiktig gjeld	59 921	49 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>445 031</b>	<b>339 301</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 316 363</b>	<b>28 114 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>



Organisasjonsnr: 954 958 019  
BORETTSLAGET SJØMANN Svegen 10 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 21. mars 2022

Selskapsnummer: 6540





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sjømannsvegen 10 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6540>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL**



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**

Gunnar Petters og Sissel Anda Jansen er valgt.

Sak 3

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6540 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Finn Hatlebakk

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Volder
- Malvin Nedregård

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Tor Erik Dalseth
- Torill Tomren

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Jansen
- Gunnar Pettersen
- Morten Nakken
- Roger Knudsen



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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Finn Hatlebakk

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torill Tomren

Sak 7

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kristin Fagerli
- Roger Knudsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gunnar Arne Jansen	Sjømannsvegen 10
Nestleder	Finn Marius Viddal Hatlebakk	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Ellbjørg Eggesbø	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Kristin Peggy Fagerlid	Sjømannsvegen 10
Styremedlem	Morten Krister Nakken	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Heidi Domaas	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Sigurd Kristoffer Dybvik	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Roger Knudsen	Sjømannsvegen 10
Varamedlem	Gunnar Pettersen	Sjømannsvegen 10

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Gunnar Arne Jansen Sjømannsvegen 10

#### Varadelegert

Kristin Peggy Fagerlid Sjømannsvegen 10

### Valgkomiteen

Sigurd Kristoffer Dybvik Sjømannsvegen 10  
Roger Knudsen Sjømannsvegen 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954958019, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Sjømannsvegen 10

Gårds- og bruksnummer:

133 348

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 Sjømannsvegen 10 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

Styret har avholdt 9 styremøter.

Av større investeringer er det skiftet gulvbelegg i 2. til 12. etasje.

Etter et forslag fra beboer Malvin Nedregård, undersøkte vi om det svarte seg å få ny avtale på Borettslagets lån.

Vi har et lån med fastrente. Styret tok kontakt med banken vår som var villig til å endre til flytende rente. Kravet for eventuell endring ville bety en engangskostnad på kr. 3.000.000,00. Styreleder og Mathias Olsbø undersøkte muligheten for lavere rente. Olsbø var i kontakt med en bank som ikke ville overta lånet. Jeg var i kontakt med en annen

som anbefalte å la det bero og se på det igjen i løpet av 2022. flytende rente er på vei oppover og vi antar at det blir gunstig for oss.

Malvin Nedregård kom også med et forslag om et felles borettslagsmøte av for å bli bedre kjent. Vi beklager at det ikke ble fulgt opp. Dersom noen av beboerne vil sette i gang med et slikt tiltak, så er det fritt fram for å gjøre det.

Det har vært en del bråk i en kommunal leilighet. Styret har hatt løpende kontakt med kommunen ang leietaker. Styret har forlangt leietaker fjernet.

Melding fra kommunen 18.01.22 at vedkommende ville være ute i nær framtid.

Borettslaget har hatt en del problemer med tyverier og bråk i løpet av de 3 siste månedene. Det har roet seg noe nå. Tyveriene er meldt til politiet.

Styret har satt av kr. 300.000,00 forutbedring av lekkasje i tak og garasje.

Utbedring av heiser etter påbud fra heiskontrollen, utføres i 2022. Fast pris kr. 126.244,00 inkl. mva

Fjerning av skog nord for parkeringsplass er utført av VARNES DRIFT kr. 111.475,00 inkl mva.

## Dugnadsarbeid

Det ble satt i gang felling av skog på nordsida av parkeringsplassen. Dette på grunn av at løv og sevje la seg på parkerte biler og ødela lakken. Styret Innså tidlig at jobben ble for stor, og

satt vekk arbeidet til profesjonelle folk.

Det er blitt utført mye dugnadsarbeid i løpet av året, Koronavasking av håndtak, spyling av garasjer, spyling på uteareala, montasje av brøytetikker, enkle rørleggerarbeider, skifte lyskilder, skifte av defekte armaturer i garasjer, flaggheising på off. flaggdager, kontroll av felleisleilighet 1. etasje med inntekt kr. 13.000,00, lusing i blomsterbed, klipping av plener, fjerning av løv, håndtering mellom hver tømning av papiravfall, plastavfall, restavfall og flasker.

Styret takker alle som har deltatt i dugnadsarbeidet, det skaper både trivsel/glede og ikke minst reduksjon i felleskostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 3 833 892,-.

Dette er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av leie inntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 706 342,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 201 146,- 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 31.12.2021 kr 1 438 995,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,-. 300 000,- til større vedlikehold som omfatter garasjedekke. Resterende kr 200 000,- for ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er justert opp 5% fra årets forbruk. Eiendomsskatt er justert opp med 3%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 772,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL.

### Lån

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL har lån i Nordea. Lånet er et serielån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,34 %. Løpetiden er 40 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Sjømannsvegen 10 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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

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.



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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 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, 23. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 070 855</b>	<b>3 183 321</b>	<b>2 070 855</b>	<b>1 438 995</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	201 146	742 977	32 880	917 720
Tilbakeføring av avskrivning	16 70 708	21 958	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 0	-1 002 625	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -903 714	-874 776	-801 000	-801 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-631 860</b>	<b>-1 112 466</b>	<b>-768 120</b>	<b>116 720</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 438 995</b>	<b>2 070 854</b>	<b>1 302 735</b>	<b>1 555 715</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 884 026	2 410 155
Kortsiktig gjeld	-445 031	-339 301
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 438 995</b>	<b>2 070 854</b>



## BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 782 244	3 807 420	3 783 000	3 803 000
Andre inntekter	3	51 648	143 609	35 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 833 892</b>	<b>3 951 029</b>	<b>3 818 000</b>	<b>3 843 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 598	-68 452	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	16	-70 708	-21 958	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 898	-10 816	-11 200	-12 200
Forretningsførerhonorar		-151 758	-148 790	-152 000	-155 500
Konsulenthonorar	7	-32 476	-87 799	-50 000	-20 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-922 831	-451 636	-315 000	-500 000
Forsikringer		-183 759	-175 341	-182 500	-191 000
Kommunale avgifter	9	-517 028	-618 178	-654 600	-572 000
Energi/fyring	10	-258 798	-181 729	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 058	-281 838	-279 240	-294 000
Andre driftskostnader	11	-165 431	-89 257	-127 500	-137 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 706 342</b>	<b>-2 228 793</b>	<b>-2 156 120</b>	<b>-2 266 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 127 550</b>	<b>1 722 235</b>	<b>1 661 880</b>	<b>1 576 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 921	12 102	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-930 325	-991 360	-1 639 000	-669 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-926 404</b>	<b>-979 258</b>	<b>-1 629 000</b>	<b>-659 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>201 146</b>	<b>742 977</b>	<b>32 880</b>	<b>917 720</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		201 146	742 977		



**BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL**  
**ORG.NR. 954 958 019, KUNDENR. 6540**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	17 310 417	17 310 417
Tomt	14	150 000	150 000
Leiligheter/lokaler	15	259 274	259 274
Andre varige driftsmidler	16	909 959	980 667
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 629 650</b>	<b>18 700 358</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		105	105
Andre kortsiktige fordringer	17	6 894	7 306
Driftskonto OBOS-banken		280 609	527 281
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		1 550 455	1 846 534
Innestående i andre banker		45 963	28 930
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 884 026</b>	<b>2 410 155</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>

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

Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	18	-6 809 187	-7 010 333
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 802 687</b>	<b>-7 003 833</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 984 612	22 888 326
Borettsinnskudd	20	4 886 720	4 886 720
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 871 332</b>	<b>27 775 046</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		28 004	33 596
Skyldige offentlige avgifter		0	105
Påløpte renter		121 718	116 359
Påløpte avdrag		235 388	139 674
Annen kortsiktig gjeld	21	59 921	49 566
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>445 031</b>	<b>339 301</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 513 676</b>	<b>21 110 513</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	34 251 720	34 251 720
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.02.2022  
Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Gunnar Arne Jansen /s/

Ellbjørg Eggesbø /s/

Kristin Peggy Fagerlid /s/

Morten Krister Nakken /s/

Finn Marius Viddal Hatlebakk /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 359 928
Kabel TV	279 240
Uteleie	158 112
Leie lokale	62 712
Garasjeleie	39 284
Strøm elbil	12 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 911 476</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-79 560
Garasjeleie	-32 000
Uteleie	-13 176
Kabel TV	-4 296
Strøm elbil	-200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 782 244</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie antenneplass	29 162
Reparasjon av ganglys	500
Ladepunkt	8 986
Utleie fellesrom	13 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>51 648</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Yrkeskadeforsikring	-318
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 598</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 898.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-15 210
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 786
TT Connsult DA	-6 480
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 476</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - Urke & Madsen AS - skifte av belegg i ganger	-715 000
Urke & Madsen AS - tilleggsordrer	-16 097
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-731 097</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-13 610
Drift/vedlikehold VVS	-35 982
Drift/vedlikehold elektro	-36 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 484
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 501
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 245
Kostnader dugnader	-1 065
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-922 831</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-155 608
Kommunale avgifter	-361 420
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-517 028</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 629
Fjernvarme	-135 169
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-258 798</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 575
Verktøy og redskaper	-1 123
Driftsmateriell	-848
Renhold ved firmaer	-109 904
Snørydding	-36 868
Trykksaker	-1 664
Andre kontorkostnader	-403
Porto	-1 290
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 912
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-396
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 431</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 921
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 921</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-930 325
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-930 325</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	17 310 417
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 310 417</b>

Tomten ble kjøpt i 1979 for 150 000.

Gnr.133/bnr.348

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

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Leiligheter	259 274
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>259 274</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 65.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2020	988 125	
Avskrevet tidligere	-21 958	
Avskrevet i år	-65 875	
		900 292
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	14 500	
Avskrevet i år	-4 833	
		9 667
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>909 959</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-70 708</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladepunkt	6 894
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 894</b>

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA (SWAP)**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,34 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-26 240 000
Nedbetalt tidligere	3 351 674
Nedbetalt i år	903 714
	<hr/>
	-21 984 612
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 984 612</b>

Rentebytteavtale 16.11.2012 - 15.11.2027

Innvilget pantelån er 26 240 000. Det er i låneavtalen inngått fast rente for halvparten av lånet, 13 120 000. Renteavtalen går fram til nov. 2027. Resten av lånet har flytende 3 mnd. Nibor rente. Begge avtalene har p.t. en rentemargin på 1,10%.

Renteswap avtalen (fast rente) har en negativ markedsverdi på kr.2 277 957,- pr. 31.12.21. Mindreverdien er ikke bokført som forpliktelse. Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantegjelden.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 886 720
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 886 720</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-12 000
Påløpte kostnader	-47 921
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-59 921</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	4 886 720
Pantelån	21 984 612
Påløpte avdrag	235 388
<b>TOTALT</b>	<b>27 106 720</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 310 417
Tomt	150 000
Leiligheter	259 274
<b>TOTALT</b>	<b>17 719 691</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120121. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Nytt gulvbelegg i ganger	
2020	Innhenting av mer info på prosjekter.	
2020 - 2020	Brannalarm og nødlis	montering av komplett brannvarslingsanlegg
		Komplett nødlis og branntetteringer.
2009 - 2010	Ventilasjonsanlegg	- Totalrehabilitering av ventilasjonsanlegg. - Alle horisontale og vertikale kanaler renses og reparert. - Vertikale kanaler har ikke vært tettet
2008 - 2009	Fasaderehabilitering	- Utskifting av alle vinduer. - Etterisolering av fasade. - Innsetting av nye ventiler. - Ny fasadekledning.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.22

**Selskapsnummer:** 6540 **Selskapsnavn:** Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gunnar Petters og Sissel Anda Jansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

- For
- Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Finn Hatlebakk

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Bente Volder
- Malvin Nedregård

**Styremedlem 2 år** (2 skal velges)

- Tor Erik Dalseth
- Torill Tomren

**Varamedlem** (4 skal velges)

- Gunnar Jansen
- Gunnar Pettersen
- Morten Nakken
- Roger Knudsen

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Finn Hatlebakk

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Torill Tomren



**Sak 7 Valgkomite**

**Medlem** (2 skal velges)

Kristin Fagerli

Roger Knudsen



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.