



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 188 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRBEKKSvingen BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		484 452	484 452
Sum inntekter		484 452	484 452
Kostnader			
Lønnskostnad		10 269	7 707
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 152	6 152
Annen driftskostnad		683 608	349 605
Sum kostnader		700 029	363 464
Driftsresultat		-215 577	120 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		684	2 138
Sum finansinntekter		684	2 138
Annen finanskostnad		23 327	28 635
Sum finanskostnader		23 327	28 635
Netto finans		-22 643	-26 497
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 220	94 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		-238 220	94 491
Årsresultat		-238 220	94 491
Totalresultat		-238 220	94 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 220	94 491
Sum overføringer og disponeringer		-238 220	94 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 665 216	2 665 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 358	101 510
Sum varige driftsmidler		2 760 574	2 766 726
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 760 574	2 766 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 670	40 483
Sum fordringer		26 670	40 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 930	603 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 930	603 098
Sum omløpsmidler		308 600	643 581
SUM EIENDELER		3 069 174	3 410 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		936 808	1 175 028
Sum opptjent egenkapital		936 808	1 175 028
Sum egenkapital		937 408	1 175 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		947 587	1 006 519
Øvrig langsiktig gjeld		1 182 500	1 182 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 130 087	2 189 019
Sum langsiktig gjeld		2 130 087	2 189 019
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265	253
Leverandørgjeld			45 408
Annen kortsiktig gjeld		1 414	
Sum kortsiktig gjeld		1 680	45 661
Sum gjeld		2 131 767	2 234 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 069 174	3 410 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292862

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 188 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 954 188 094
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		484 452	484 452
Sum inntekter		484 452	484 452
Kostnader			
Lønnskostnad		10 269	7 707
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 152	6 152
Annen driftskostnad		683 608	349 605
Sum kostnader		700 029	363 464
Driftsresultat		-215 577	120 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		684	2 138
Sum finansinntekter		684	2 138
Annen finanskostnad		23 327	28 635
Sum finanskostnader		23 327	28 635
Netto finans		-22 643	-26 497
Ordinært resultat før skattekostnad		-238 220	94 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		-238 220	94 491
Årsresultat		-238 220	94 491
Totalresultat		-238 220	94 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 220	94 491
Sum overføringer og disponeringer		-238 220	94 491



Organisasjonsnr: 954 188 094
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 665 216	2 665 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 358	101 510
Sum varige driftsmidler		2 760 574	2 766 726
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 760 574	2 766 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 670	40 483
Sum fordringer		26 670	40 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 930	603 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 930	603 098
Sum omløpsmidler		308 600	643 581
SUM EIENDELER		3 069 174	3 410 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	936 808	1 175 028
Sum opptjent egenkapital	936 808	1 175 028
Sum egenkapital	937 408	1 175 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	947 587	1 006 519
Øvrig langsiktig gjeld	1 182 500	1 182 500
Sum annen langsiktig gjeld	2 130 087	2 189 019
Sum langsiktig gjeld	2 130 087	2 189 019
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	265	253
Leverandørgjeld		45 408
Annen kortsiktig gjeld	1 414	
Sum kortsiktig gjeld	1 680	45 661
Sum gjeld	2 131 767	2 234 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 069 174	3 410 307



Organisasjonsnr: 954 188 094
SYRBEKKSVINGEN BORETTSLAG

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

3240 Syrbekksvingen Borettslag





Til andelseierne i Syrbekksvingen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 05. mai 2022 kl. 17.00 ute på fellesarealet event. inne hos styreleder.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Syrbekksvingen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Syrbekksvingen Borettslag
avholdes 5. mai 2022 kl. 17.00 ute på fellesarealene.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 22.04.2022
Styret i Syrbekksvingen Borettslag

Astrid Eriksen/s/ Elin Gutke/s/ Hilde Markussen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Eriksen	Hektors Vei 1 F
Styremedlem	Elin Gutke	Hektors Vei 1 C
Styremedlem	Hilde Markussen	Hektors Vei 1 E
Varamedlem	Stig Evensen	Hektors Vei 1 A
Varamedlem	Reidar Mathisen	Hektors Vei 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Reidar Mathisen		Hektors Vei 1 B
Varadelegert		
Astrid Eriksen		Hektors Vei 1 F

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

Generelle opplysninger om Syrbekksvingen Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Syrbekksvingen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954188094, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Hektorsvei 1 A - F

Gårds- og bruksnummer:

82 469

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.

Syrbekksvingen Borettslag 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 BDO AS.

Styrets arbeid

I 2021 ble hele bygget malt samt at en del råde på kledningen ble byttet, og i den forbindelse ble det også byttet farge. Økonomiske rapporter pr. tertial er behandlet, samt budsjett for 2022.

Styret har engasjert firma Terjesen for å sjekke overrislingsanlegget som er i leilighetene.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **484 452**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-700 029**

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-238 220** og foreslås dekket ved overføring fra 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 **306 920** 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.

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 en økning på 4%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Syrbekksvingen Borettslag.

Lån

Syrbekksvingen Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Syrbekksvingen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Syrbekksvingen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 71006-MHVZ-37HGB-CATQE-NHINH-QL2ZX



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 07:32:49 UTC



Penneo Dokumentnummer: 7U006-MHVZ-37HGB-CATQE-NHINH-QL2ZX

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>



SYRBEKKSvingen BORETTSLAG ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	597 920	553 913	597 920	306 921
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-238 220	94 491	-282 520	69 918
Tilbakeføring av avskrivning 13	6 152	6 152	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-58 932	-56 635	-59 000	-61 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-291 000	44 008	-341 520	8 918
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	306 920	597 920	256 400	315 839

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	308 600	643 581
Kortsiktig gjeld	-1 680	-45 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	306 920	597 920



SYRBEKKSvingen BORETTSLAG ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	484 452	484 452	484 000	484 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		484 452	484 452	484 000	484 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 269	-707	-1 128	-1 270
Styrehonorar	4	-9 000	-7 000	-8 000	-9 000
Avskrivninger	13	-6 152	-6 152	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 030	-3 913	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-38 065	-37 140	-38 100	-39 018
Konsulenthonorar	6	-65 341	-4 713	-6 000	-4 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	7	-359 073	-133 170	-504 000	-131 000
Forsikringer		-18 589	-17 996	-18 536	-19 333
Kommunale avgifter	8	-69 778	-65 878	-75 265	-76 756
Energi/fyring		-12 935	-12 371	-14 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 388	-36 909	-37 647	-40 605
Andre driftskostnader	9	-75 209	-36 316	-35 144	-50 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-700 029	-363 464	-743 520	-392 082
DRIFTSRESULTAT		-215 577	120 988	-259 520	91 918
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	684	2 138	0	0
Finanskostnader	11	-23 327	-28 635	-23 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 643	-26 497	-23 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		-238 220	94 491	-282 520	69 918
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	94 491		
Fra opptjent egenkapital		-238 220	0		



SYRBEKKSvingEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 188 094, KUNDENR. 3240

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 497 570	2 497 570
Tomt		167 646	167 646
Andre varige driftsmidler	13	95 358	101 510
SUM ANLEGGSMIDLER		2 760 574	2 766 726
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	40 483
Andre kortsiktige fordringer	14	26 670	0
Driftskonto OBOS-banken		79 120	170 972
Sparekonto OBOS-banken		202 810	432 126
SUM OMLØPSMIDLER		308 600	643 581
SUM EIENDELER		3 069 174	3 410 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Opptjent egenkapital		936 808	1 175 028
SUM EGENKAPITAL		937 408	1 175 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	947 587	1 006 519
Borettsinnskudd	16	1 182 500	1 182 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 130 087	2 189 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	45 408
Påløpte renter		265	253
Annen kortsiktig gjeld	17	1 414	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 680	45 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 069 174	3 410 307
Pantstillelse	18	2 683 300	2 683 300
Garantiansvar		0	0

Astrid Eriksen/s/

Elin Gutke/s/

Hilde Markussen/s/

Tønsberg, 30.03.2022

Styret i Syrbekksvingen Borettslag

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	484 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	484 452

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 269

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 2020/2021, og er på kr 9 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 030.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-63 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 935
SUM KONSULENTHONORAR	-65 341

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-347 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 073

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-69 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-69 778

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-63 308
Snørydding	-7 229
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-649
Porto	-59
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 209

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	684
SUM FINANSINNTEKTER	684

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-23 327
SUM FINANSKOSTNADER	-23 327

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

Kostpris/bokført verdi 1984	2 665 216
Utskilt tomteverdi	-167 646
SUM BYGNINGER	2 497 570

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.82/bnr.469

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2017	123 042
Avskrevet tidligere	-21 532
Avskrevet i år	-6 152
	95 358
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	95 358

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 152
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilbetalt faktura (tilbakebetalt i 2022)	26 670
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 670

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2010	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	493 481
Nedbetalt i år	58 932
	-947 587
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-947 587

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1984	-1 182 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 182 500

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-1 414
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 414

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 500
Pantelån	947 587
TOTALT	2 130 087

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

Bygninger	2 497 570
Tomt	167 646
TOTALT	2 665 216



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 587837. 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.

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. 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.



3240 Syrbekksvingen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.