



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 694 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		454 080	412 800
Sum inntekter		454 080	412 800
Kostnader			
Lønnskostnad		61 617	56 564
Annen driftskostnad		1 850 179	202 394
Sum kostnader		1 911 796	258 958
Driftsresultat		-1 457 716	153 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			131
Sum finansinntekter		0	131
Annen finanskostnad		36 198	29 740
Sum finanskostnader		36 198	29 740
Netto finans		-36 198	-29 609
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 493 915	124 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 493 915	124 233
Årsresultat		-1 493 915	124 233
Totalresultat		-1 493 915	124 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 493 915	124 233
Sum overføringer og disponeringer		-1 493 915	124 233



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		960 015	907 415
Sum varige driftsmidler		960 015	907 415
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		960 015	907 415
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 910 054	345 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 910 054	345 080
Sum omløpsmidler		1 910 054	345 080
SUM EIENDELER		2 870 069	1 252 495

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			106 531
Udekket tap		1 387 384	
Sum opptjent egenkapital		-1 387 384	106 531
Sum egenkapital		-1 386 584	107 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 492 080	1 062 137
Øvrig langsiktig gjeld		55 200	55 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 547 280	1 117 337
Sum langsiktig gjeld		3 547 280	1 117 337
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 029	8 178
Leverandørgjeld		672 362	5 636
Skyldige offentlige avgifter		13 884	11 702
Annen kortsiktig gjeld		6 097	2 310
Sum kortsiktig gjeld		709 372	27 827
Sum gjeld		4 256 652	1 145 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 870 069	1 252 495



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336082

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 694 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		454 080	412 800
Sum inntekter		454 080	412 800
Kostnader			
Lønnskostnad		61 617	56 564
Annen driftskostnad		1 850 179	202 394
Sum kostnader		1 911 796	258 958
Driftsresultat		-1 457 716	153 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			131
Sum finansinntekter		0	131
Annen finanskostnad		36 198	29 740
Sum finanskostnader		36 198	29 740
Netto finans		-36 198	-29 609
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 493 915	124 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 493 915	124 233
Årsresultat		-1 493 915	124 233
Totalresultat		-1 493 915	124 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 493 915	124 233
Sum overføringer og disponeringer		-1 493 915	124 233



Sum opptjent egenkapital	-1 387 384	106 531
Sum egenkapital	-1 386 584	107 331
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 492 080	1 062 137
Øvrig langsiktig gjeld	55 200	55 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 547 280	1 117 337
Sum langsiktig gjeld	3 547 280	1 117 337
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 029	8 178
Leverandørgjeld	672 362	5 636
Skyldige offentlige avgifter	13 884	11 702
Annen kortsiktig gjeld	6 097	2 310
Sum kortsiktig gjeld	709 372	27 827
Sum gjeld	4 256 652	1 145 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 870 069	1 252 495



Organisasjonsnr: 953 694 018
SEM 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

3219 Sem Borettslag





Til andelseierne i Sem Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 16. mai 2022 kl. 18.00 i Ysterveien 7.

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 Sem 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 Sem Borettslag
avholdes mandag 16. mai 2022 kl. 18.00 i Ysterveien 7.

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler, endring til orientering.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 03.05.2022
Styret i Sem Borettslag

Gitte Bente Nielsen Else-Britt Abrahamsen Per Mikkelsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gitte Bente Nielsen	Ysteriveien 7
Styremedlem	Else-Britt Abrahamsen	Ysteriveien 7
Styremedlem	Per Mikkelsen	Ysteriveien 5
Varamedlem	Maggi Bakke	Ysteriveien 5
Varamedlem	Björg Krystad	Ysteriveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sem Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Sem Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953694018, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Ysteriveien 5 - 7

Gårds- og bruksnummer:

42 61 62

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.

Sem 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

Kjøpt 50 kvm tomt
Pusset opp begge oppgangene
Bygget nye garasjer og tilrettelagt for gjesteparkering for alle i nr 7
Planert og gruset gårdsplassen



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 454 080,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 911 797,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 493 915,- 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 1 200 682,- 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.

Lån

Sem Borettslag har lån i OBOS banken. 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 prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 16,28 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sem Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sem 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)

Pemso Dokumentnøkkel: ETP70-FAFVG-MWV64-BJ37Q-15NDM-AQAC



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

2022-03-29 15:16:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETP70-FAFVG-MWV64-BJ37Q-15NDM-AQJAC

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>



SEM BORETTSLAG ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

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.	317 253	261 347	317 253	1 200 681
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 493 915	124 233	-489 600	126 470
Tillegg for nye langsiktige lån 13	3 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 070 057	-68 326	-71 000	-145 000
Fradrag for kjøp av tomt	-52 600	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	883 428	55 907	-560 600	-18 530
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 200 682	317 253	-243 347	1 182 151

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 910 054	345 080
Kortsiktig gjeld	-709 372	-27 827
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 200 682	317 253



SEM BORETTSLAG
ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	454 080	412 800	454 000	522 000
SUM DRIFTSINNEKTER		454 080	412 800	454 000	522 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 617	-27 464	-26 500	-25 730
Styrehonorar	4	-30 000	-29 100	-24 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 126	-4 005	-4 000	-4 200
Forretningsførerhonorar		-32 000	-31 220	-32 000	-33 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-1 646 430	-9 234	-668 000	-66 000
Forsikringer		-30 446	-29 257	-30 500	-33 000
Kommunale avgifter	7	-58 231	-84 066	-84 000	-84 000
Energi/fyring		-21 915	-17 045	-20 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-23 904	-21 024	-22 000	-23 000
Andre driftskostnader	8	-6 527	-4 944	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 911 797	-258 958	-919 600	-329 530
DRIFTSRESULTAT		-1 457 717	153 842	-465 600	192 470
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	131	0	0
Finanskostnader	9	-36 198	-29 740	-24 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 198	-29 609	-24 000	-66 000
ÅRSRESULTAT		-1 493 915	124 233	-489 600	126 470
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	106 531		
Fra opptjent egenkapital		-106 531	0		
Udekket tap		-1 387 384	0		
Reduksjon udekket tap		0	17 702		



SEM BORETTSLAG
ORG.NR. 953 694 018, KUNDENR. 3219

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	895 640	895 640
Tomt		64 375	11 775
SUM ANLEGGSMIDLER		960 015	907 415
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 899 554	336 418
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 500	8 662
SUM OMLØPSMIDLER		1 910 054	345 080
SUM EIENDELER		2 870 069	1 252 495
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	106 531
Udekket tap	11	-1 387 384	0
SUM EGENKAPITAL		-1 386 584	107 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 492 080	1 062 137
Borettsinnskudd	13	55 200	55 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 547 280	1 117 337



13

Sem Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		672 362	5 636
Skyldige offentlige avgifter	14	13 884	11 702
Påløpte renter		9 109	2 282
Påløpte avdrag		7 920	5 896
Annen kortsiktig gjeld	15	6 097	2 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		709 372	27 827

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**2 870 069****1 252 495**

Pantstillelse	16	4 000 000	1 490 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.03.2022
Styret i Sem Borettslag

Gitte Bente Nielsen /s/

Else-britt Abrahamsen /s/

Per Mikkelsen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	454 080
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	454 080

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-3 003
Arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 617

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 126.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Geolingenjører AS, Konsulentonorar geoteknikk	-6 811
Obos Prosjekt, Prosjektledelse	-68 750
Tønsberg Kommune, Andre gebyrer	-43 510
lbygg AS, bygg av garasjer	-117 667
Igland Rekkegarasjer, bygg av garasjer	-906 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 142 988
Drift/vedlikehold bygninger	-510 544
Drift/vedlikehold VVS	-4 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-697
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 355
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 646 430

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-58 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-58 231

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 655
Andre fremmede tjenester	-725
Andre kontorkostnader	-984
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 527

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-7 903
Eiendoms kreditt	-9 109
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 162
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-36 198

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1958	907 415
Utskilt tomteverdi	-11 775
SUM BYGNINGER	895 640

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.42/bnr.61 M. flere

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

NOTE: 11**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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	437 863
Nedbetalt i år	1 062 137

0

Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	7 920

-3 492 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 492 080****NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-55 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-55 200



NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 884

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 003
Påløpte leverandørfaktura	-3 094
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 097

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 492 080
Påløpte avdrag	7 920
TOTALT	3 555 200

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

Bygninger	895 640
Tomt	64 375
TOTALT	960 015



HUSORDENSREGLER FOR SEM BORETTSLAG

Vedtatt på husmøte januar 2010, og endret 05.05.22

1: ANSVAR FOR FELLES AREAL

Det er alle beboerens ansvar å påse at det er orden i /på fellesarealer inne og ute.

Feil og mangler som bør utbedres, skal en gi skriftlig beskjed om til styret.

Små ting som bytte av lyspærer kan gjøres av den enkelte, innkjøp av lyspærer gjøres av styret

Utgangsdørene skal være låst hele døgnet

Barnevogn, sykler, rullatorer skal ikke oppbevares i inngangspartiet.

All parkering skal skje på parkeringsplass eller i garasjer

Søppel skal kastes i egnede beholdere

Personlige eiendeler skal plasseres i egne boder eller loftplass slik at det er ikke er til hindrer for andre beboere og plassert slik som brannvernforskriftene krever det. Styret kan pålegge beboere å fjerne gjenstander som står i veien og evt fjerne de hvis det ikke blir gjort

2: VASKING

Oppgangen vaskes minst en gang i uken. Alle beboere har felles ansvar for dette og avtaler ordninger for sitt hus.

3: GRESSKLIPPING /SNØMÅKING

Alle beboere har felles ansvar for gressklipping/snømåking der som traktoren ikke måker. Gressklipping går på rundgang etter avtale mellombeboerne i huset.

4: SØPPELHÅNTERING

Søppel skal pakkes forsvarlig inn. Søppel skal i dertil egnede beholdere.

Matavfall i beholder med brunt lokk

Papp og papir skal i beholder med blått lokk

Restavfall i beholder med grønt lokk



Glass og hermetikk skal i beholder med oransje lokk

Plastikk skal samles i gjennomsiktige plastsekker og settes ut ved avtalte hentedatoer

5: DUGNAD

Alle deltar på dugnad. Borettslaget forsøker å holde dugnad minst en gang i året.

6: FASADEENDRINGER

Ved ønske om fasadeendringer som markise, levegg eller andre utvendige endringer, skal det søkes styret om dette. På denne måten kan vi på sikt få enhetlig og pen fasade.

7: DYREHOLD

Det skal søkes styre om dyrehold, og erklæring om dyrehold må fylles ut og signeres.

8: INNKJØP

Eventuelle innkjøp av varer eller tjenester på vegne av borettslaget skal kun gjøres av styret.

9: VIS HENSYN

Alle beboere skal vise hensyn til sine naboer. Dette innebærer f.eks. at beboere ikke sjenerer sine naboer med unødig støy på natten. Støyende maskiner, utstyr eller arrangement skal ikke forstyrre mellom 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom 24.00 og 08.30 i helg/helgedager.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Begrunnelse er:

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold i henhold til borettslagsloven.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:



Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:



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.

.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587820. 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.



3219 Sem 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)