



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 528 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SJØVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 917 072	1 825 872
Sum inntekter		1 917 072	1 825 872
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 319
Annen driftskostnad		2 759 658	2 305 507
Sum kostnader		2 839 528	2 372 826
Driftsresultat		-922 456	-546 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 279	291
Sum finansinntekter		1 279	291
Annen finanskostnad		342 841	198 368
Sum finanskostnader		342 841	198 368
Netto finans		-341 562	-198 077
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 264 018	-745 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 264 018	-745 031
Årsresultat		-1 264 018	-745 031
Totalresultat		-1 264 018	-745 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 264 018	-745 031
Sum overføringer og disponeringer		-1 264 018	-745 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 999 660	4 999 660
Sum varige driftsmidler		4 999 660	4 999 660
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		5 034 138	4 999 660
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		115 375	11 666
Sum fordringer		115 375	11 666
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 189	911 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 189	911 333
Sum omløpsmidler		345 564	922 999
SUM EIENDELER		5 379 702	5 922 660

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 039 453	5 775 435
Sum opptjent egenkapital		-7 039 453	-5 775 435
Sum egenkapital		-7 036 253	-5 772 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 160 452	11 465 616
Øvrig langsiktig gjeld		230 363	196 056
Sum annen langsiktig gjeld		12 390 815	11 661 672
Sum langsiktig gjeld		12 390 815	11 661 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 765	1 225
Leverandørgjeld		22 375	29 070
Annen kortsiktig gjeld			2 928
Sum kortsiktig gjeld		25 140	33 223
Sum gjeld		12 415 955	11 694 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 379 702	5 922 660



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404895

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 528 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SJØVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 917 072	1 825 872
Sum inntekter		1 917 072	1 825 872
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 319
Annen driftskostnad		2 759 658	2 305 507
Sum kostnader		2 839 528	2 372 826
Driftsresultat		-922 456	-546 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 279	291
Sum finansinntekter		1 279	291
Annen finanskostnad		342 841	198 368
Sum finanskostnader		342 841	198 368
Netto finans		-341 562	-198 077
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 264 018	-745 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 264 018	-745 031
Årsresultat		-1 264 018	-745 031
Totalresultat		-1 264 018	-745 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 264 018	-745 031
Sum overføringer og disponeringer		-1 264 018	-745 031



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

4 999 660

4 999 660

Sum varige driftsmidler

4 999 660

4 999 660

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

34 478

Sum finansielle

anleggsmidler

34 478

0

Sum anleggsmidler

5 034 138

4 999 660

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

115 375

11 666

Sum fordringer

115 375

11 666

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

230 189

911 333

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

230 189

911 333

Sum omløpsmidler

345 564

922 999

SUM EIENDELER

5 379 702

5 922 660

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 200

3 200

Sum innskutt egenkapital

3 200

3 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	7 039 453	5 775 435
Sum opptjent egenkapital	-7 039 453	-5 775 435
Sum egenkapital	-7 036 253	-5 772 235
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 160 452	11 465 616
Øvrig langsiktig gjeld	230 363	196 056
Sum annen langsiktig gjeld	12 390 815	11 661 672
Sum langsiktig gjeld	12 390 815	11 661 672
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 765	1 225
Leverandørgjeld	22 375	29 070
Annen kortsiktig gjeld		2 928
Sum kortsiktig gjeld	25 140	33 223
Sum gjeld	12 415 955	11 694 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 379 702	5 922 660



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sjøveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 3174





Velkommen til årsmøte i Sjøveien Borettslag

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 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3174>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøveien Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Linda Ellefsæter og Sissel Kranstad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christine Caspersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Hvatum
- Jeanette Hvatum
- Sigrid Lund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Iversen



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:

- Cecilie Hvatum

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sigrid Lund



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christine Caspersen	Kjøpmannstien 12
Styremedlem	Kjersti Holtan	Sjøveien 4
Styremedlem	Cecilie Hvatum	Sjøveien 11
Styremedlem	Jeanette Hvatum	Sjøveien 4
Styremedlem	Hilde Iversen	Sjøveien 8
Varamedlem	Sigrid Lund	Sjøveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cecilie Hvatum Sjøveien 11

Varadelegert

Hilde Iversen Sjøveien 8

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sjøveien Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Sjøveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952528254, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 34

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.

Sjøveien Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

2022 har vært preget av større investeringer for å gjennomføre et stort og nødvendig vedlikeholdsarbeid med reparasjon og maling av også de 6 resterende bygningene. Alle bygningene har fått montert frostsikre utekraner. Det gjenstår å ferdigstille nødvendig renovasjon og maling av en yttervegg i Sjøveien 13 og nødvendig utskifting av enkelte kjellervinduer. Det blir også montert stormkapper på alle bygg.

Styret har hatt regelmessig styremøter, både fysisk og digitalt. I tillegg til ordinær drift har det vært en del oppfølging med utredning av behov og innhenting av tilbud på ladestasjon for el-bil. Pga brannsikkerhet er det klare anbefalinger om at borettslaget har et felles ladeanlegg som hver enkelt kan koble seg til.

Vi har gjennomført el-kontroll i alle andelsleiligheter. Etter serviceavtalen vil denne kontrollen skje hvert fjerde år i alle leiligheter. Fellesarealene er styrets ansvar og kontrolleres hvert annet år.

Det ble gjennomført brannøvelse med utløsning av det nye varslingsanlegget/røykvarslerne og demonstrasjon av slukningsutstyr.

Ordinær drift inkluderer arbeid med avtalene om årlig taksjekk med rens av takrenner, vedlikehold av ventilasjonsanlegg i nr. 1 og felles pumpestasjon, gressklipping, måking og fjerning av grus, beskjæring av trær, tilrettelegging for rydding av fellesarealer, og ivaretagelse av uforutsette hendelser i enkelte leiligheter (vannskader, husbråk, brudd på husordensregler, rotter etc.) bestilling postkasseskilt, oppfølging ordinær vedlikeholdsplan m.v. Rotteproblematikken og aktivitet ved åtestasjonene følges fortsatt opp av Pelias.

Borettslaget kommuniserer gjennom VIBBO, og oppfordrer alle om å bruke dette. De som har reservert seg mot digital kommunikasjon får utlevert informasjon på papir.

Vi har gode erfaringer med digitale årsmøter, med at flere deltar og avgir sin stemme.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak gjennomførte vedlikeholdsarbeider på bygningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Færder kommune har vedtatt å øke kommunale avgifter med ca 30%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøveien Borettslag.

Lån

Sjøveien Borettslag har lån i OBOS banken.

Det er budsjettet med renteoppgang i 2023.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Sjøveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Sjøveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GYK67-1B3DP-GJAF5-1A5C6-SEW1A-OQJCS



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 06:25:44 UTC



Penneo DokumentID: GYKG7-1BDDP-GJAF5-1A5C6-SEWTA-OQJCS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



AL SJØVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	889 777	1 226 940	889 777	320 423
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 264 018	-745 031	-586 270	331 630
Tillegg for nye langsiktige lån 14	1 100 000	1 020 784	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-405 164	-368 048	-454 000	-410 000
Tilgang brannvarslingsanlegg 12		-244 869		
Innsk. øremerk. bankkto	-171	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-569 353	-337 164	-1 040 270	-78 370
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	320 424	889 776	-150 493	242 053

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	345 564	922 999
Kortsiktig gjeld	-25 140	-33 223
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	320 424	889 776



AL SJØVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 917 072	1 825 872	1 917 000	2 300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 917 072	1 825 872	1 917 000	2 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-8 319	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-59 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 275	-5 500	-5 600
Forretningsførerhonorar		-127 925	-124 805	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	6	-27 500	-28 750	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	7	-1 766 133	-1 337 166	-1 257 000	-259 000
Forsikringer		-120 972	-112 823	-118 000	-133 000
Kommunale avgifter	8	-455 048	-441 352	-456 000	-547 000
Energi/fyring		-29 156	-32 226	-38 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 024	-185 503	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-23 751	-31 207	-14 500	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 839 528	-2 372 826	-2 298 270	-1 428 370
DRIFTSRESULTAT		-922 456	-546 954	-381 270	871 630
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 279	291	0	0
Finanskostnader	11	-342 841	-198 368	-205 000	-540 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-341 562	-198 077	-205 000	-540 000
ÅRSRESULTAT		-1 264 018	-745 031	-586 270	331 630
Overføringer:					
Udekket tap		-1 264 018	0		



AL SJØVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 684 865	3 684 865
Tomt		1 314 795	1 314 795
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 034 138	4 999 660
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		115 375	11 666
Driftskonto OBOS-banken		229 025	910 180
Sparekonto OBOS-banken		1 163	1 153
SUM OMLØPSMIDLER		345 564	922 999
SUM EIENDELER		5 379 702	5 922 660
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	13	-7 039 453	-5 775 435
SUM EGENKAPITAL		-7 036 253	-5 772 235
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 160 452	11 465 616
Borettsinnskudd	15	196 056	196 056
Avsetning bomiljøtiltak	16	34 307	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 390 815	11 661 672
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 375	29 070
Påløpte renter		2 765	1 225
Annen kortsiktig gjeld		0	2 928
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 140	33 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 379 702	5 922 660



8

Sjøveien Borettslag

Pantstillelse	17	26 096 056	12 296 056
Garantiansvar		0	0

Færder, _23.03.2023
Styret i AL Sjøveien Borettslag

Christine Caspersen/s/

Kjersti Holtan/s/

Cecilie Hvatum/s/

Jeanette Hvatum/s/

Hilde Iversen/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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 917 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 917 072

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2021/2022, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 695, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	-27 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 422 530
Drift/vedlikehold VVS	-132 847
Drift/vedlikehold elektro	-54 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 467
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 577
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 766 133

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-455 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-455 048

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 209
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 666
Andre fremmede tjenester	-1 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 695
Andre kontorkostnader	-179
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 751

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 098
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181
SUM FINANSINNTEKTER	1 279

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-322 329
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 512
SUM FINANSKOSTNADER	-342 841

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	3 439 997
Tilgang brannvarslingsanlegg	244 868
SUM BYGNINGER	3 684 865

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.3/bnr.34

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

**NOTE: 13****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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-11 017 269
Nedbetalt tidligere	-448 347
Nedbetalt i år	358 398
	-11 107 218

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 100 000
Nedbetalt i år	46 766
	-1 053 234

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 160 452
------------------------------------	--------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-196 056
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-196 056
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 307
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 307
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	196 056
Pantelån	12 160 452
TOTALT	12 356 508

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 684 865
Tomt	1 314 795
TOTALT	4 999 660

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598287. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2023	Vedlikehold yttervegger Nytt brannv.anlegg	Nødvendig utskifting av ytterkledning og isolering (nr. 8 og 13) Nytt brannvarslingsanlegg Utvendig maling resterende bygninger
2018 - 2019	Omlagging til individuell strømmåling	
2017 - 2017	Vann, avløp og drenering	
2013 - 2013	Malearbeid	
2012 - 2012	Rehabilitering	Utvendig malearbeid ved 3 stk firemannsboliger i Sjøveien 8,9,og 11 - Utskifting av vinduer og balkongdører eldre enn 10 år. - Etterisolering av bjelkelag mot kjeller og loft i 8 stk firemannsboliger 1,3,4,6,8,9,11 og 13 - Malearbeid i fellesganger i 5 stk firemannsboliger og utskifting av gulvbelegg i fellesganger i 8 stk firemannsboliger. - Elektrikerarbeid i 4 stk firemannsboliger 1,8,9 og 11 - Dreneringsarbeid ved 2 stk firemannsboliger 6 og 8
2011 - 2011	Vask og Malearbeid	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 3174 **Selskapsnavn:** Sjøveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Linda Ellefsæter og Sissel Kranstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christine Caspersen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Cecilie Hvatum

Jeanette Hvatum

Sigrid Lund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Hilde Iversen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cecilie Hvatum

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Sigrid Lund

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.