



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 872	1 829 872
Sum inntekter		1 825 872	1 829 872
Kostnader			
Lønnskostnad		67 319	66 060
Annen driftskostnad		2 305 507	1 179 101
Sum kostnader		2 372 826	1 245 161
Driftsresultat		-546 954	584 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291	906
Sum finansinntekter		291	906
Annen finanskostnad		198 368	224 361
Sum finanskostnader		198 368	224 361
Netto finans		-198 077	-223 455
Ordinært resultat før skattekostnad		-745 031	361 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-745 031	361 256
Årsresultat		-745 031	361 256
Totalresultat		-745 031	361 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-745 031	361 256
Sum overføringer og disponeringer		-745 031	361 256



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		4 999 660	4 754 792
Sum varige driftsmidler		4 999 660	4 754 792
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 999 660	4 754 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 000
Andre fordringer		11 666	
Sum fordringer		11 666	4 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		911 333	1 259 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		911 333	1 259 653
Sum omløpsmidler		922 999	1 263 653
SUM EIENDELER		5 922 660	6 018 446

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 775 435	5 030 404
Sum opptjent egenkapital		-5 775 435	-5 030 404
Sum egenkapital		-5 772 235	-5 027 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 465 616	10 812 880
Øvrig langsiktig gjeld		196 056	196 056
Sum annen langsiktig gjeld		11 661 672	11 008 936
Sum langsiktig gjeld		11 661 672	11 008 936
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 225	1 064
Leverandørgjeld		29 070	35 649
Annen kortsiktig gjeld		2 928	
Sum kortsiktig gjeld		33 223	36 713
Sum gjeld		11 694 895	11 045 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 922 660	6 018 446



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305762

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 528 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SJØVEIEN 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 872	1 829 872
Sum inntekter		1 825 872	1 829 872
Kostnader			
Lønnskostnad		67 319	66 060
Annen driftskostnad		2 305 507	1 179 101
Sum kostnader		2 372 826	1 245 161
Driftsresultat		-546 954	584 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291	906
Sum finansinntekter		291	906
Annen finanskostnad		198 368	224 361
Sum finanskostnader		198 368	224 361
Netto finans		-198 077	-223 455
Ordinært resultat før skattekostnad		-745 031	361 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-745 031	361 256
Årsresultat		-745 031	361 256
Totalresultat		-745 031	361 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-745 031	361 256
Sum overføringer og disponeringer		-745 031	361 256



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN 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 4 999 660 4 754 792
Sum varige driftsmidler 4 999 660 4 754 792

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 4 999 660 4 754 792

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 4 000
Andre fordringer 11 666
Sum fordringer 11 666 4 000

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 911 333 1 259 653
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 911 333 1 259 653

Sum omløpsmidler 922 999 1 263 653

SUM EIENDELER 5 922 660 6 018 446

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	5 775 435	5 030 404
Sum opptjent egenkapital	-5 775 435	-5 030 404
Sum egenkapital	-5 772 235	-5 027 204
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 465 616	10 812 880
Øvrig langsiktig gjeld	196 056	196 056
Sum annen langsiktig gjeld	11 661 672	11 008 936
Sum langsiktig gjeld	11 661 672	11 008 936
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 225	1 064
Leverandørgjeld	29 070	35 649
Annen kortsiktig gjeld	2 928	
Sum kortsiktig gjeld	33 223	36 713
Sum gjeld	11 694 895	11 045 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 922 660	6 018 446



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN 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

Sjøveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 8. april 2022

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 4. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 12:00.

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. Forslag om vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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

Hege Buschmann Indseth og Linda Ellefsæter 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
- 2. 3174_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 5

Forslag om vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekt punkt 8-1

Styre

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

endres til 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med **inntil** tre varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen godkjenner endringen.

Forslag til vedtak

Vedtekt punkt 8-1 endres som foreslått



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Holtan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sigrid Lund

Sak 7

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:

- Hilde Iversen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Linn Kvilhaug Jahre-Larsen	Sjøveien 1
Varamedlem	Helen Mari Karlsen	Sjøveien 6
Varamedlem	Sigrid Lund	Sjøveien 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 5 kvinner.

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 med følgende adresse:

Sjøveien 1,3,9,11,13

Sjøveien 4,6,8

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2021 har også vært preget av koronapandemi. Gode erfaringer med digitale årsmøter ble videreført med samme positive effekt; at flere deltok og avga sin stemme.

Det er flere positive ting med digitale møter, men det erstatter ikke det å treffes og kunne snakke med hverandre. Styret har pga. årets restriksjoner heller ikke i år fått til noe beboermøte, men nå som tiltak er opphevet ser det ut til å bli mulig.

Styret har hatt regelmessige styremøter, både fysisk og digitalt. I tillegg til ordinær drift har det vært en del oppfølging med brannsikkerhet og montering av nytt brannvarslingsanlegg, kontroll/utskifting av alle slukkeapparater og renovasjon av en yttervegg og maling med Sjøveien 1 og Sjøveien 8. Det er avtalt å gjennomføre brannøvelse nå som varslingsanlegget er montert.

Styret har innhentet ulike forslag på felles løsning med el-lading for bil. Vi har så langt fått bekreftet at strømkapasiteten skal være tilstrekkelig. Styret har ikke fått så mange henvendelser, fortsetter utredningen og vil kartlegge andelseiernes behov.

Ordinær drift inkluderer 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.). Rotteproblematikken følges opp av Pelias.

Av større investeringer i 2021 er det nye brannvarslingsanlegget og renoveringen av nr. 8. Det er planlagt å gjennomføre vedlikeholdsarbeid med maling av resterende 6 bygninger i løpet av 2022.

Borettslaget er godt i gang med å bruke VIBBO, og oppfordrer alle om å bruke dette. De som har reservert seg mot digital kommunikasjon får utlevert informasjon på papir.

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 1 825 872,-.



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 372 826,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 745 031,- 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 889 776,- 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

Sjøveien Borettslag har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
OBBK04	<u>98207880566</u>	11 403 243,00	30.03.22	279 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,95% flytende rente



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 5 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 226 940	198 993	1 226 940	889 777
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-745 031	361 256	-871 200	-586 270
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 020 784	11 017 269	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-368 048	-10 350 579	-388 000	-454 000
Tilgang brannvarslingsanlegg	12	-244 869			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-337 164	1 027 946	-1 259 200	-1 040 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		889 776	1 226 940	-32 260	-150 493

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	922 999	1 263 653
Kortsiktig gjeld	-33 223	-36 713
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	889 776	1 226 940



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 825 872	1 825 872	1 826 000	1 917 000
Andre inntekter		0	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 825 872	1 829 872	1 826 000	1 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 319	-6 060	-8 500	-9 870
Styrehonorar	4	-59 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-5 275	-5 121	-5 300	-5 500
Forretningsførerhonorar		-124 805	-121 760	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-28 750	-7 450	-50 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	7	-1 337 166	-265 663	-1 400 000	-1 257 000
Forsikringer		-112 823	-105 151	-110 000	-118 000
Kommunale avgifter	8	-441 352	-437 566	-465 000	-456 000
Energi/fyring		-32 226	-29 546	-35 000	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 503	-168 497	-172 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-31 207	-31 947	-31 000	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 372 826	-1 245 161	-2 467 200	-2 298 270
DRIFTSRESULTAT		-546 954	584 711	-641 200	-381 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	291	906	0	0
Finanskostnader	11	-198 368	-224 361	-230 000	-205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 077	-223 455	-230 000	-205 000
ÅRSRESULTAT		-745 031	361 256	-871 200	-586 270
Udekket tap		-745 031	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	361 256		



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

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 684 865	3 439 997
Tomt		1 314 795	1 314 795
SUM ANLEGGSMIDLER		4 999 660	4 754 792
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 000
Forskuddsbetalte kostnader		11 666	0
Driftskonto OBOS-banken		910 180	458 791
Sparekonto OBOS-banken		1 153	800 862
SUM OMLØPSMIDLER		922 999	1 263 653
SUM EIENDELER		5 922 660	6 018 446
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	13	-5 775 435	-5 030 404
SUM EGENKAPITAL		-5 772 235	-5 027 204
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 465 616	10 812 880
Borettsinnskudd	15	196 056	196 056
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 661 672	11 008 936



8

Sjøveien Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		29 070	35 649
Påløpte renter		1 225	1 064
Annen kortsiktig gjeld	16	2 928	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 223	36 713

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 922 660****6 018 446**

Pantstillelse	17	12 296 056	12 296 056
Garantiansvar			

Færder, 09.03.2022

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 regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 825 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 825 872

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 319
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 319

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 59 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 275.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**



Juridisk bistand	-28 750
SUM KONSULENTHONORAR	-28 750

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 114 930
Drift/vedlikehold elektro	-30 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 898
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 040
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 337 166

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-441 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-441 352

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 707
Telefon-/kontormaskiner	-1 592
Driftsmateriell	-3 608
Andre fremmede tjenester	-120
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 306
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-380
Gaver	-5 019
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 207

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	291
SUM FINANSINNTEKTER	291

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-198 368
SUM FINANSKOSTNADER	-198 368

**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 enkelteleiligheter 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. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-11 017 269
Økning 2021	-1 020 784
Nedbetalt tidligere	204 389
Nedbetalt i år	368 048

-11 465 616

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 465 616**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-196 056**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer	-2 928
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 928**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	196 056
Pantelån	11 465 616
TOTALT	11 661 672

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

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



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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Omlagging til individuell strømmåling	
2017 - 2017	Vann, avløp og drenering	
2013 - 2013	Malearbeid	Utvendig malearbeid ved 3 stk firemannsboliger i Sjøveien 8,9, og 11
2012 - 2012	Rehabilitering	- 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	



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 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

Penneo Dokumentnøkkel: Y3MFF-VE4SV-NAVLE-4ZICE-X5SS3-BEPHT



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: Y3MFF-VE4SV-NAVLE-4ZICE-X5SS3-BEPHT



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

2022-03-16 09:58:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y3MFF-VE4SV-NAVLE-4ZICE-X5SS3-BEPHT

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).

Vedlegg 2

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 [validate](https://penneo.com/validate) <https://penneo.com/validate>

22 av 29 074_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

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>Hege Buschmann Indseth og Linda Ellefsæter 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.</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 70 000

For

Mot

Sak 5 Forslag om vedtektsendring

Vedtekt punkt 8-1 endres som foreslått

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Kjersti Holtan

Varamedlem (1 skal velges)

Sigrid Lund

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Cecilie Hvatum

Varadelegat (1 skal velges)

Hilde Iversen

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.