



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	955 894 499
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SKINNEVIKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 769 923	2 743 983
Sum inntekter		2 769 923	2 743 983
Kostnader			
Lønnskostnad		171 442	185 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		1 370 046	1 446 427
Sum kostnader		1 541 488	1 631 928
Driftsresultat		1 228 435	1 112 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 208	2 491
Sum finansinntekter		7 208	2 491
Annen finanskostnad		605 642	391 904
Sum finanskostnader		605 642	391 904
Netto finans		-598 434	-389 414
Ordinært resultat før skattekostnad		630 002	722 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		630 002	722 641
Årsresultat		630 002	722 641
Totalresultat		630 002	722 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 002	722 641
Sum overføringer og disponeringer		630 002	722 641



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		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		3 394 444	3 394 444
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 394 444	3 394 444
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		80 547	85 586
Sum fordringer		80 687	85 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 820	1 293 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 820	1 293 842
Sum omløpsmidler		1 294 508	1 379 568
SUM EIENDELER		4 688 951	4 774 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 111 604	17 741 606
Sum opptjent egenkapital		-17 111 604	-17 741 606
Sum egenkapital		-17 107 504	-17 737 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 194 225	21 908 319
Øvrig langsiktig gjeld		504 980	504 980
Sum annen langsiktig gjeld		21 699 205	22 413 299
Sum langsiktig gjeld		21 699 205	22 413 299
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 761	2 281
Leverandørgjeld		65 093	30 783
Skyldige offentlige avgifter		5 873	6 170
Annen kortsiktig gjeld		21 523	58 983
Sum kortsiktig gjeld		97 250	98 218
Sum gjeld		21 796 455	22 511 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 688 951	4 774 011



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571836

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 894 499
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKINNEVIKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 769 923	2 743 983
Sum inntekter		2 769 923	2 743 983
Kostnader			
Lønnskostnad		171 442	185 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		1 370 046	1 446 427
Sum kostnader		1 541 488	1 631 928
Driftsresultat		1 228 435	1 112 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 208	2 491
Sum finansinntekter		7 208	2 491
Annen finanskostnad		605 642	391 904
Sum finanskostnader		605 642	391 904
Netto finans		-598 434	-389 414
Ordinært resultat før skattekostnad		630 002	722 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		630 002	722 641
Årsresultat		630 002	722 641
Totalresultat		630 002	722 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		630 002	722 641
Sum overføringer og disponeringer		630 002	722 641



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN 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		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		3 394 444	3 394 444
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 394 444	3 394 444
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	140
Andre fordringer		80 547	85 586
Sum fordringer		80 687	85 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 820	1 293 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 213 820	1 293 842
Sum omløpsmidler		1 294 508	1 379 568
SUM EIENDELER		4 688 951	4 774 011

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100



Sum innskutt egenkapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 111 604	17 741 606
Sum opptjent egenkapital	-17 111 604	-17 741 606
Sum egenkapital	-17 107 504	-17 737 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 194 225	21 908 319
Øvrig langsiktig gjeld	504 980	504 980
Sum annen langsiktig gjeld	21 699 205	22 413 299
Sum langsiktig gjeld	21 699 205	22 413 299
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 761	2 281
Leverandørgjeld	65 093	30 783
Skyldige offentlige avgifter	5 873	6 170
Annen kortsiktig gjeld	21 523	58 983
Sum kortsiktig gjeld	97 250	98 218
Sum gjeld	21 796 455	22 511 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 688 951	4 774 011



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Skinnevikken Borettslag

29. juni 2023

Selskapsnummer: 6191





Velkommen til årsmøte i Skinneviken 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.

Dato for årsmøtet:

29. juni 2023 kl. 19:00, Kjeller i oppgang 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte torsdag 29.juni klokken 19.00

Årets årsmøte blir avholdt i kjeller i nr 15.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fjerne trær mellom boden og vannent.
8. Piper
9. Belysning i Fellesarealet.
10. Nye inngangsdører til leilighet
11. Valg av tillitsvalgte
12. El-bil ladestasjon

Med vennlig hilsen,



Styret i Skinnevikken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at overskuddet reduserer udekket tap med kr 630 002.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000



Sak 7

Fjerne trær mellom boden og vannet.

Forslag fremmet av:

Julie Ann Kleppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Træene nede med vannet blir bare høyere og høyere og tettere , tar utsikt.

Styrets innstilling

Styret er enig om at de største trærne bør felles. Trærne står ikke på vår tomt så felling må avtales med grunneier.

Forslag til vedtak 1

Fjerne trær nede med vannet.

Forslag til vedtak 2

Styret snakker med grunneier om tillatelse til å felle noen av de største trærne mellom boden og vannet.

Sak 8

Piper

Forslag fremmet av:

Anne Line Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å forbedre pipene sånn at vi kan fyre uten å røykfylle hele sin egen leiligheten og den over. så høye strømpriser som har vært så bør dette gjøres noe med.

Styrets innstilling

Det er ikke pipene som er problemet. Det er ventilasjonsanlegget som ikke fungerer når lufteventiler er stengt og det mangler luftehull i dørene i leiligheten. Dette skaper undertrykk i hele oppgangen og røyken blir ikke sugd opp og ut av pipene.



Forslag til vedtak 1

Oppgradere pipene

Forslag til vedtak 2

Beboere i oppganger der det kommer røyk inn i leilighetene pålegges å åpne alle lufteventiler på vegg, sette inn lufteluker der dette er fjernet. Kostnad for ødelagt tapet / annet må beboer selv dekke. Det må settes inn lufteventil i alle dører inne i leilighetene. Denne kostnaden dekkes av borettslaget.

Sak 9

Belysning i Fellesarealet.

Forslag fremmet av:

Julie Ann Kleppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da lysstoffrør er på vei til å bli forbudt å kjøpe.

skifte lyspunktene til led i alle fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret er klar over dette og tiltak må gjøres.

Forslag til vedtak 1

Skifte lyspunktene til LED i alle fellesarealer.

Forslag til vedtak 2

Styret bestiller elektriker som vurderer om vi kan bruke ledlys i noen av lampene. Lamper som ikke kan bruke ledlys må skiftes ut i løpet av 2023/2024..

Sak 10

Nye inngangsdører til leilighet

Forslag fremmet av:

Lene Mjelde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Bytte inngangsdør til hver leilighet grunnet kald trekk som kommer inn til leiligheten fra oppgangen da dørene ikke er godt nok isolert.

Styrets innstilling

Styret innhentet tilbud for utskiftning av dører 01.09.2020. Tilbudet var på kr 550.415 (13.424 per dør) Styret vurderte da at vi ikke har råd å ta denne kostnaden enda. Styret er ikke negative til at hver enkelt beboer kjøper inn dører selv, men mener at vi burde bli enige om farge/type.

Forslag til vedtak 1

At hver enkel leilighet kan selv velge å bytte inngangsdør. Evt. at hele oppgangen må for at det skal se likt ut.

Forslag til vedtak 2

Styret finner en modell som er brannsikker og oppfyller alle krav. Denne kan beboere selv kjøpe og sørge for utskiftning. Beboer tar da kostnaden selv.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

El-bil ladestasjon

Forslag fremmet av:

Lene Mjelde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for å lade el-biler på parkeringsplassen

Styrets innstilling



Styret er positive til å etablere ladestasjoner. Styret fortsetter må å få hjelp til å vurdere om det er nok strøm til å sette opp ladeanlegg. Tilbud må innhentes.

Forslag til vedtak 1

Innføre at hver enkelt leilighet kan kjøpe ladestasjon og lade sin egen el-bil (ikke felles ladere). Evt. at borettslaget investerer i 2-4 ladestasjoner som kan bli brukt av alle i borettslaget (felles ladere).

Forslag til vedtak 2

Styret forsetter jobben med å vurdere muligheter for å etablere ladestasjoner og få inn priser for dette.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katarzyna Lysko	Skjeneviksveien 19
Styremedlem	Krzysztof Jerzy Koziol	Skjeneviksveien 21
Styremedlem	Per Inge Naustvik	Skjeneviksveien 17
Styremedlem	Annette Samuelsen	Skjeneviksveien 21
Varamedlem	Synne Gripsrud	Skjeneviksveien 19
Varamedlem	Osvaldo Saldano Araya	Skjeneviksveien 15

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på skinnevik.borettslag@gmail.com og på telefon 97571800.

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.

Generelle opplysninger om Skinnevik Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Skinnevik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955894499, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 693

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.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen i 2020 har det vært avholdt 2 styremøter. Det har i tillegg vært utstrakt diskusjon rundt saker på styret sin egen Facebook side samt i en gruppe på Messenger.

Saker som er behandlet og noen behandles fortsatt er blant annet; elbil-lading, kuldepropp i pipene, dører innvendig.

Det er blitt avholdt 3 dugnader samt 3 minidugnaer, samt forsøk på å engasjere beboere til å bidra utenom dugnadene. Det er blitt ryddet i fellesarealer, satt opp trampoline og telt, malt parkeringsstriper, spylt og klippet blant annet.

Flere hundre brunsnegler er plukket

Dørene i hagen, gitter til vinduene samt kjellervinduer på hagesiden har blitt malt.

Vi har fått stikkontakter på vegg ute to steder.

Det er blitt bestilt avfallscontainer og det er ryddet på loft og kjeller.

Det er laget til dekkhotell som alle beboere kan benytte seg av i den ene garasjen,

Vegg utenfor 21 har fått nye ventilasjonshetter og fasaden er malt.

Det har vært bestilt reparasjon av et par varmpumper

.

Det er blitt pyntet til jul og 17.mai. Det er skiftet batterier i røykvarslerne.

Det er kjøpt inn deler til trampolinen, nytt telt, gressklipper og elektrisk hekksaks. Nye blomster, urter og grønnsaker er plantet.

Postkasseskilt og nøkler har blitt bestilt.

Hele blokken har hatt EI-tilsyn, i etterkant er beboere hjulpet med å skaffe elektriker for å utbedre det vi er pålagt.

Bergen vann har rensset kummene våre

Vi har hatt et firma som har spylt hellene i hagen.

Elektriker er bestilt for å utbedre det elektriske i kjeller/trappeoppgang i nr 15.

6 ungdommer fra blokken er ansatt for å vaske trappeoppganger og ta utearbeid.

Vestland fylkeskommune har igjen blitt kontaktet for å be om lavere fartsgrense i Gravdalsveien, bedre fotgjengeroverganger, utbedring av kryss m.m

Bildeleringen har fremdeles utplassert leiebil på gjesteparkeringen. Beboere som blir deleiere i Bildereringen får 6 måneders gratis abonnement.

Det har blitt videreformidlet til Arna & Åsane rørleggerforretning et par klagesaker i forbindelse med oppussing av badene.

Det har vært engasjert et firma som tar seg av salting og snømåking.

Styret har ellers svart på beboeres spørsmål og henvendelser på epost, telefon, Messenger, meldinger og på Facebook.

Styret har vært behjelpelig med informasjon og andre gjøremål til meglere ved salg av leiligheter.



Det har blitt solgt 2 leiligheter siden forrige generalforsamling.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og reduserer udekket tap.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet på kr 1 197 258. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 177 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Bergen Kommune estimerte i budsjettperioden en økning på *eiendomsskatt* 8%, *vann* på +9%, *avløp* på +5%, *renovasjon* +15%,

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at *strømstøtten* videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Skinnevikens Borettslag.

Lån

Skinnevikens Borettslag har lån i Obos Banken.
Se note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 54 600.

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 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601217. 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.



Til generalforsamlingen i Skinnevikens Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skinnevikens Borettslag** som viser et overskudd på kr 630 002. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 25. mai 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SKINNEVIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 894 499, KUNDENR. 6191

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.		1 281 350	1 333 282	1 281 350	1 197 258
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		630 002	722 641	744 919	384 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-714 094	-774 574	-774 000	-635 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-84 092	-51 932	-29 081	-250 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 197 258	1 281 350	1 252 269	946 758
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 294 508	1 379 568		
Kortsiktig gjeld		-97 250	-98 218		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 197 258	1 281 350		



SKINNEVIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 894 499, KUNDENR. 6191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 764 488	2 716 896	2 764 000	2 887 000
Andre inntekter	3	5 435	27 087	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 769 923	2 743 983	2 764 000	2 887 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 442	-95 500	-95 000	-85 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 096	-6 909	-7 100	-7 400
Forretningsførerhonorar		-52 060	-50 345	-52 000	-54 600
Konsulenthonorar		0	-2 575	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-44 851	-222 290	-277 000	-177 000
Forsikringer		-162 704	-149 464	-146 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-480 726	-453 422	-433 481	-532 000
Energi/fyring		-268 400	-217 539	-185 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 638	-226 125	-227 000	-256 000
Andre driftskostnader	9	-110 570	-117 758	-91 000	-59 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 541 488	-1 631 928	-1 608 581	-1 695 500
DRIFTSRESULTAT		1 228 435	1 112 055	1 155 419	1 191 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 208	2 491	3 000	2 000
Finanskostnader	11	-605 642	-391 904	-413 500	-809 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-598 434	-389 414	-410 500	-807 000
ÅRSRESULTAT		630 002	722 641	744 919	384 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		630 002	722 641		



SKINNEVIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 894 499, KUNDENR. 6191

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 446 993	2 446 993
Tomt		947 449	947 449
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		3 394 444	3 394 444
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 419	449
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		68 128	58 450
Andre kortsiktige fordringer		0	26 688
Driftskonto OBOS-banken		627 076	711 542
Driftskonto OBOS-banken II		18 324	18 324
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 848	3 100
Sparekonto OBOS-banken		565 571	560 875
SUM OMLØPSMIDLER		1 294 508	1 379 568
SUM EIENDELER		4 688 951	4 774 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	14	-17 111 604	-17 741 606
SUM EGENKAPITAL		-17 107 504	-17 737 506
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 194 225	21 908 319
Borettsinnskudd	16	467 180	467 180
Annen langsiktig gjeld	17	37 800	37 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 699 205	22 413 299
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 067	20 024
Leverandørgjeld		65 093	30 783
Skyldige offentlige avgifter	18	5 873	6 170
Påløpte renter		4 761	2 281
Annen kortsiktig gjeld	19	6 456	38 959
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 250	98 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 688 951	4 774 011

Pantstillelse	20	25 037 800	25 037 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.05.2023
Styret i Skinnevikens Borettslag

Katarzyna Lysko /s/ Krzysztof Jerzy Koziol /s/ Per Inge Naustvik /s/

Annette Samuelsen /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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 424 024
TV-Bredbånd	231 240
Renhold	109 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 764 488

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	5 435

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 800
Påløpte feriepenger	-6 456
Arbeidsgiveravgift	-21 186
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 442

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 096.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 210
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 851

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113 939
Vann- og avløpsavgift	-207 761
Feieavgift	-15 438
Renovasjonsavgift	-143 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-480 726

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 323
Verktøy og redskaper	-8 016
Driftsmateriell	-9 923
Lyspærer og sikringer	-1 147
Snørydding	-68 775
Andre fremmede tjenester	-1 525
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 574
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-3 361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 570

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 696
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 307
SUM FINANSINTEKTER	7 208

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 681
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-133 808
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-439 844
Renter på leverandørgjeld	-309
SUM FINANSKOSTNADER	-605 642

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	2 233 670
Installasjon av fellesmåler - tilgang 2008	213 323
SUM BYGNINGER	2 446 993

Tomten ble kjøpt i 1962 Gnr. 149/693

Tomten ble kjøpt i 2015 Gnr. 149/1113

Tomten ble kjøpt i 2016 Gnr. 149/6

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Varmepumpe**

Tilgang 2011	714 400
Avskrevet tidligere	-714 399
	1

Portelefon

Tilgang 2010	106 360
Avskrevet tidligere	-106 359
	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**2****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 28 år.	
Opprinnelig 2018	-1 260 771
Nedbetalt tidligere	133 296
Nedbetalt i år	35 296
	-1 092 179

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 19 år.	
Opprinnelig 2018	-5 893 973
Nedbetalt tidligere	998 300
Nedbetalt i år	269 796
	-4 625 877

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.	
	-17 075 000
Nedbetalt tidligere	1 189 829
Nedbetalt i år	409 002
	-15 476 169

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 194 225**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967	-467 180
SUM BORETTSINNSKUDD	-467 180

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld	-37 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 800

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 848
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 025
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 873

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 456

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 180
Pantelån	21 194 225
TOTALT	21 661 405

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

Bygninger	2 446 993
Tomt	947 449
TOTALT	3 394 442



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.06.23

Selskapsnummer: 6191 **Selskapsnavn:** Skinnevikken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.