



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 541 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 115	1 174 076
Sum inntekter		1 181 115	1 174 076
Kostnader			
Lønnskostnad		57 998	49 635
Annen driftskostnad		546 215	422 935
Sum kostnader		604 213	472 570
Driftsresultat		576 902	701 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 224	12 844
Sum finansinntekter		1 224	12 844
Annen finanskostnad		249 903	413 964
Sum finanskostnader		249 903	413 964
Netto finans		-248 679	-401 121
Ordinært resultat før skattekostnad		328 223	300 386
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 223	300 386
Årsresultat		328 223	300 386
Totalresultat		328 223	300 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 223	300 386
Sum overføringer og disponeringer		328 223	300 386



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		6 623 666	6 623 666
Sum varige driftsmidler		6 623 666	6 623 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 623 666	6 623 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 658	48 386
Sum fordringer		44 658	48 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 228	936 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 228	936 297
Sum omløpsmidler		1 107 886	984 684
SUM EIENDELER		7 731 552	7 608 350

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		152 642	480 865
Sum opptjent egenkapital		-152 642	-480 865
Sum egenkapital		-150 542	-478 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 629 297	7 842 311
Øvrig langsiktig gjeld		192 300	192 300
Sum annen langsiktig gjeld		7 821 597	8 034 611
Sum langsiktig gjeld		7 821 597	8 034 611
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 928	32 343
Leverandørgjeld		14 245	1 401
Skyldige offentlige avgifter		1 578	1 361
Annen kortsiktig gjeld		17 746	17 399
Sum kortsiktig gjeld		60 497	52 504
Sum gjeld		7 882 094	8 087 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 731 552	7 608 350



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368414

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 541 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 867 541 322
SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 115	1 174 076
Sum inntekter		1 181 115	1 174 076
Kostnader			
Lønnskostnad		57 998	49 635
Annen driftskostnad		546 215	422 935
Sum kostnader		604 213	472 570
Driftsresultat		576 902	701 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 224	12 844
Sum finansinntekter		1 224	12 844
Annen finanskostnad		249 903	413 964
Sum finanskostnader		249 903	413 964
Netto finans		-248 679	-401 121
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 223	300 386
Årsresultat		328 223	300 386
Totalresultat		328 223	300 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 223	300 386
Sum overføringer og disponeringer		328 223	300 386



Organisasjonsnr: 867 541 322
SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

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			
Sum varige driftsmidler		6 623 666	6 623 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 623 666	6 623 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 658	48 386
Sum fordringer		44 658	48 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 228	936 297
Sum omløpsmidler		1 107 886	984 684
SUM EIENDELER		7 731 552	7 608 350
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		152 642	480 865



Sum opptjent egenkapital	-152 642	-480 865
Sum egenkapital	-150 542	-478 765
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 629 297	7 842 311
Øvrig langsiktig gjeld	192 300	192 300
Sum annen langsiktig gjeld	7 821 597	8 034 611
Sum langsiktig gjeld	7 821 597	8 034 611
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 928	32 343
Leverandørgjeld	14 245	1 401
Skyldige offentlige avgifter	1 578	1 361
Annen kortsiktig gjeld	17 746	17 399
Sum kortsiktig gjeld	60 497	52 504
Sum gjeld	7 882 094	8 087 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 731 552	7 608 350



Organisasjonsnr: 867 541 322
SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

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

Skarbøvik 1 Borettslag Ba

24. mai 2022

Selskapsnummer: 6615





Velkommen til årsmøte i Skarbøvik 1 Borettslag Ba

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:

24. mai 2022 kl. 19:00, Skarbøvik Småbåthavn.

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 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 møteleder 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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Parkeringsplasser
5. Lekeplass
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skarbøvik 1 Borettslag Ba



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- a) Til møteleder foreslås forretningsfører Mathias Olsbø.
- b) Det stemmeberettigede godkjennes av styret ved kjennskap, samt legitimering av nye andelshavere.
- c) Til å føre protokoll foreslås forretningsfører Mathias Olsbø, og en frivillig fra salen som protokollvitne.
- d) Møteinnkallingen foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. 6615 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 4

Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Elisabeth Åsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skal borettslaget ved styret undersøke fremtidige parkeringsmuligheter for beboere i borettslaget? Se på muligheter for å lage parkeringsplass på egen (festet) tomt, på fremsiden, eller bak blokka. - Eller undersøke om det er mulig å leie areal for parkering i nærrområde. Event. kjøpe tomt for å bygge parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret er bevisst problemet med manglende parkeringsplasser og stiller seg positiv til forslaget om å se på muligheter for å skaffe parkeringsplasser for borettslaget.

Styret har pr.tiden mange oppgaver som skal løses og ser ikke å ha kapasitet til å starte arbeidet på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheter for parkeringsplasser ved kapasitet.



Sak 5

Lekeplass

Forslag fremmet av:

Max Martinsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En oppgradering av leke plass for barn som f.eks sand kasse , sklie , nye sving

Styrets innstilling

Lekeplassen i bakgården beholdes som en privat lekeplass, kun tilgjengelig for beboere og besøkende til våre beboere.

Da området sannsynligvis må benyttes til arbeidsbrakker i forbindelse med utbedring av tak, foreslår styret på nåværende tidspunkt en enkel oppgradering ihht det Max Martinsen beskriver. Reparerer/vedlikehold av eksisterende lekestativ. Montering av nye dissere og sklie. Montere sandkasse med lokk. Sikring av bakken under dissestativet slik at det tilfredsstillende gjeldende krav til støddemping.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges:

2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Det er ønskelig at flere kandidater melder seg. Dette kan gjøres på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Toft
- Marit Therese Bolsø Ghazi



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen Kandidat
- Ingen kandidat



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Josefsen	Skarbøvikgata 18 A
Styremedlem	Bjørn Ove Gangstad	Skarbøvikgata 18 B
Styremedlem	Marit Therese Bolsø Ghazi	Skarbøvikgata 18 C
Styremedlem	Linda Skjærstad	Skarbøvikgata 18 B
Styremedlem	Alexander Toft	Skarbøvikgata 18 B
Varamedlem	Tone Eriksen	Skarbøvikgata 18 C
Varamedlem	Frank Johnny Holen Johansen	Øvste Nakken 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Skarbøvik 1 Borettslag Ba

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Skarbøvik 1 Borettslag Ba er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 867541322, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Skarbøvikgata 18 A-C

Gårds- og bruksnummer:

120 123

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skarbøvik 1 Borettslag Ba 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 avd. Ålesund.



Styrets arbeid

- Styret har avholdt 10 styremøter
- Styret har også avholdt 3 andre møter for oppfølging av pågående saker.
- Styrets medlemmer har brukt fritid/arbeidstid på å møte fagfolk på befaringer, totalt 13 tilfeller.
- Styret har gjennomført en refinansiering av lån.
Tidligere var vi bundet i en fastrenteavtale og en avdragsfrihet. Resultatet av refinansieringen er en flytende rente og oppstart av nedbetaling på lånet som ble tatt opp i 2009.
- Styret fant at det ikke ble nødvendig å øke borettslagets inntekter da frislippet fra fastrenteavtalen dekker de økte kostnadene til avdrag.
- Styret har foretatt en gjennomgang av tidligere inngått avtale med Tone Eriksen som ansvarlig for uteområdet. Korrigert og videreført avtalen.
- Styret jobber for tiden med innhenting av tilbud på restaurering/skifte av tak.
- Styret har besluttet å skifte ytterdørene i de 3 oppgangene våre, og arbeider med innhenting av tilbud på levering og montering av nye dører.
- I forbindelse med bytte av dører har styret besluttet at intercomsystemet skal oppgraderes. Det jobbes med innhenting av tilbud på dette området.
- Styret har besluttet å montere 2 utvendige vannuttak.
- Styret har besluttet å montere 2 utvendige strømuttak for vanlig strømbruk til høytrykksspyler og lignende. (IKKE el-bil-lading)



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 1 181 115,-.
Dette er litt høyere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 604 213,-.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 328 223 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 047 389,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 72 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjettet med kr 58 000,-. Kommunale avgifter er budsjettet med kr 152 000,-

Energikostnader

Strøm er budsjettet med en total kostnad på kr 20 400,-. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 914,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skarbøvik 1 Borettslag Ba.

Lån

Skarbøvik 1 Borettslag Ba har refinansiert sine lån til et nytt lån i DNB: Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 25 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skarbøvik 1 Borettslag Ba

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skarbøvik 1 Borettslag Ba.

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: SAZEL-27LOW-ADSJI-01QX1-UTNIV-A2D62



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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SA7EL-27LOW-ADSJI-01QX1-UTNTV-A2D62



SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA ORG.NR. 867 541 322, KUNDENR. 6615

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.	932 180	658 140	932 180	1 047 389
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	328 223	300 386	65 700	356 200
Tillegg for nye langsiktige lån 15	7 650 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-7 863 014	-26 346	-282 000	-250 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	115 209	274 040	-216 300	106 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 047 389	932 180	715 880	1 153 589
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 107 886	984 684		
Kortsiktig gjeld	-60 497	-52 504		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 047 389	932 180		



SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA ORG.NR. 867 541 322, KUNDENR. 6615

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 975	1 173 936	1 174 000	1 204 000
Andre inntekter	3	140	140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 181 115	1 174 076	1 174 000	1 204 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 998	-17 635	-26 000	-28 100
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	-32 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-9 494	-6 285	-8 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-60 648	-59 463	-60 800	-62 000
Konsulenthonorar	7	-13 104	-6 951	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-19 010	-1 313	-60 000	-72 000
Forsikringer		-36 779	-34 810	-36 000	-39 000
Festeavgift		-10 324	-10 000	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-201 090	-202 593	-220 500	-210 000
Energi/fyring		-17 302	-15 424	-25 000	-20 400
TV-anlegg/bredbånd		-154 579	-149 919	-150 000	-164 800
Andre driftskostnader	10	-23 885	63 822	-40 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-604 213	-472 570	-668 300	-723 800
DRIFTSRESULTAT		576 902	701 506	505 700	480 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 224	12 844	0	0
Finanskostnader	12	-249 903	-413 964	-440 000	-124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 679	-401 121	-440 000	-124 000
ÅRSRESULTAT		328 223	300 386	65 700	356 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		328 223	300 386		



SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
ORG.NR. 867 541 322, KUNDENR. 6615

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 623 666	6 623 666
SUM ANLEGGSMIDLER		6 623 666	6 623 666
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		496	6 329
Forskuddsbetalte kostnader		44 162	42 057
Driftskonto OBOS-banken		1 054 002	900 036
Skattetrekkkonto OBOS-banken		838	1 325
Innestående i andre banker		8 387	34 936
SUM OMLØPSMIDLER		1 107 886	984 684
SUM EIENDELER		7 731 552	7 608 350

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	14	-152 642	-480 865
SUM EGENKAPITAL		-150 542	-478 765

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 629 297	7 842 311
Borettsinnskudd	16	192 300	192 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 821 597	8 034 611

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 038	4 760
Leverandørgjeld		14 245	1 401
Skyldige offentlige avgifter	17	1 578	1 361
Påløpte renter		6 225	32 343
Påløpte avdrag		20 703	0
Annen kortsiktig gjeld	18	3 708	12 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 497	52 504

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 731 552	7 608 350
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	58 092 300	9 292 300
Garantiansvar			

Ålesund, 08.05.2022
Styret i Skarbøvik 1 Borettslag BA

Eva Josefsen /s/

Bjørn Ove Gangstad /s/

Marit T. Bolsø Ghazi /s/

Linda Skjærstad /s/

Alexander Toft /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 039 536
Kabel-tv	141 439
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 180 975

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	140
SUM ANDRE INNETEKTER	140

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 536
Påløpte feriepenger	-1 984
Arbeidsgiveravgift	-7 130
Yrkesskadeforsikring	-348
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 998

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 854
SUM KONSULENTHONORAR	-13 104

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 757
Drift/vedlikehold elektro	-6 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 118
Kostnader dugnader	-1 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 010

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-55 698
Vann- og avløpsavgift	-98 080
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-43 465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 090

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 690
Verktøy og redskaper	-2 995
Kontor- og datarekvisita	-5 796
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-1 529
Porto	-254
Drivstoff biler, maskiner osv.	-954
Bank- og kortgebyr	-3 419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 885

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 224
SUM FINANSINNTEKTER	1 224

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-6 225
Renter og gebyr på lån i Nordea	-221 094
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 584
SUM FINANSKOSTNADER	-249 903

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953.	820 773
Påkostninger 2001 Alarm	57 330
Påkostninger 2009	5 745 563
SUM BYGNINGER	6 623 666

Gnr.120/bnr.123

Tomten er festet i 80 år fra 23.07.1954

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

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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -7 650 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 20 703

-7 629 297

Nordea Bank Norge ASA

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,22 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009 -6 700 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 6 700 000

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -1 200 000

Nedbetalt tidligere 57 689

Nedbetalt i år 1 142 311

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 629 297****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -192 300

SUM BORETTSINNSKUDD -192 300**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -838

Skyldig arbeidsgiveravgift -740

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 578**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 984

Gebyrer -70

Påløpte kostnader, strøm -1 654

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 708

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	192 300
Pantelån	7 629 297
Påløpte avdrag	20 703
TOTALT	7 842 300

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

Bygninger	6 623 666
TOTALT	6 623 666

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 658375. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 6615 **Selskapsnavn:** Skarbøvik 1 Borettslag Ba

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.