



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 743 983	2 691 359
Sum inntekter		2 743 983	2 691 359
Kostnader			
Lønnskostnad		185 500	200 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	7 976
Annen driftskostnad		1 446 427	1 230 447
Sum kostnader		1 631 928	1 438 999
Driftsresultat		1 112 055	1 252 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	4 051
Sum finansinntekter		2 491	4 051
Annen finanskostnad		391 904	491 381
Sum finanskostnader		391 904	491 381
Netto finans		-389 414	-487 330
Ordinært resultat før skattekostnad		722 641	765 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		722 641	765 030
Årsresultat		722 641	765 030
Totalresultat		722 641	765 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		722 641	765 030
Sum overføringer og disponeringer		722 641	765 030



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		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	3
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		85 586	85 395
Sum fordringer		85 726	85 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 842	1 336 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 842	1 336 826
Sum omløpsmidler		1 379 568	1 422 361
SUM EIENDELER		4 774 011	4 816 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		17 741 606	18 464 247
Sum opptjent egenkapital		-17 741 606	-18 464 247
Sum egenkapital		-17 737 506	-18 460 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 908 319	22 682 893
Øvrig langsiktig gjeld		504 980	504 980
Sum annen langsiktig gjeld		22 413 299	23 187 873
Sum langsiktig gjeld		22 413 299	23 187 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 281	2 206
Leverandørgjeld		30 783	35 349
Skyldige offentlige avgifter		6 170	4 219
Annen kortsiktig gjeld		58 983	47 304
Sum kortsiktig gjeld		98 218	89 079
Sum gjeld		22 511 517	23 276 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 774 011	4 816 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778986

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: 01.01.2021 - 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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 743 983	2 691 359
Sum inntekter		2 743 983	2 691 359
Kostnader			
Lønnskostnad		185 500	200 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	7 976
Annen driftskostnad		1 446 427	1 230 447
Sum kostnader		1 631 928	1 438 999
Driftsresultat		1 112 055	1 252 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 491	4 051
Sum finansinntekter		2 491	4 051
Annen finanskostnad		391 904	491 381
Sum finanskostnader		391 904	491 381
Netto finans		-389 414	-487 330
Ordinært resultat før skattekostnad		722 641	765 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		722 641	765 030
Årsresultat		722 641	765 030
Totalresultat		722 641	765 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		722 641	765 030
Sum overføringer og disponeringer		722 641	765 030



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN 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		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		3
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		85 586	85 395
Sum fordringer		85 726	85 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 842	1 336 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 842	1 336 826
Sum omløpsmidler		1 379 568	1 422 361
SUM EIENDELER		4 774 011	4 816 805
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	17 741 606	18 464 247
Sum opptjent egenkapital	-17 741 606	-18 464 247
Sum egenkapital	-17 737 506	-18 460 147
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 908 319	22 682 893
Øvrig langsiktig gjeld	504 980	504 980
Sum annen langsiktig gjeld	22 413 299	23 187 873
Sum langsiktig gjeld	22 413 299	23 187 873
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 281	2 206
Leverandørgjeld	30 783	35 349
Skyldige offentlige avgifter	6 170	4 219
Annen kortsiktig gjeld	58 983	47 304
Sum kortsiktig gjeld	98 218	89 079
Sum gjeld	22 511 517	23 276 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 774 011	4 816 805



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 2022

Skinnevikken Borettslag

30. juni 2022

Selskapsnummer: 6191





Velkommen til årsmøte i Skinnevikken 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:

30. juni 2022 kl. 18:30, Fellesrommet i kjeller nr. 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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ladestasjonar på fellesparkering
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skinnevikken Borettslag



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

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 å redusere udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6191 Årsregnskap og årsrapport 2021.pdf

Sak 3

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 4

Ladestasjonar på fellesparkering

Forslag fremmet av:

Sivert Årdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange i buretslaget som har el-bilar og hybridbilar, men manglar moglegheit for å lade medan dei er heime. Det kjem berre til å bli fleire elektriske kjøretøy i framtida. Ynskjer derfor å framme eit forslag om at vi undersøker om det er mogleg å gjere lading utanfor blokka tilgjengelig for bebuarane.

Forslag til vedtak

Undersøkje pris for etablering av ladestasjonar. Innhente tilbod frå ulike aktørar som etablerer og driftar ladestasjonar.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katarzyna Lysko	Skjeneviksveien 19
Styremedlem	Krzysztof Koziol	Skjeneviksveien 21
Styremedlem	Per Inge Naustvik	Skjeneviksveien 17
Styremedlem	Annette Samuelsen	Skjeneviksveien 21
Varamedlem	Anne Line Eliassen	Skjeneviksveien 19
Varamedlem	Osvaldo Saldano	Skjeneviksveien 15

Generelle opplysninger om Skinnevikken Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Skinnevikken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955894499, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Skjeneviksveien 15-23

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.

Skinnevikken Borettslag har hatt under 0,75 årsverk sysselsatt gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 Revisorgruppen Hordaland.



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 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 743 981.
Andre inntekter består i hovedsak av strøm hvitevarer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 631 928.

Resultat

Årets resultat på kr 722 641 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås til å redusere udekket tap.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 281 350 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277 000 til større vedlikehold som omfatter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med om lag de samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr. 146 000.

Lån

Skinnevikken Borettslag har lån i Obos Banken og Obos Boligkreditt AS. Detaljer rundt lånene er beskrevet under note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer er budsjettert med kr 52 000.

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 en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skinnevikens Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Skinnevikens Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 722 641. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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 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

Styret (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 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>

Bergen, den 20. juni 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 333 282	1 282 620	1 333 282	1 281 350
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		722 641	765 030	513 000	744 919
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	7 976	11 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-774 574	-722 345	-771 000	-774 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-51 932	50 661	-247 000	-29 081
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 281 350	1 333 282	1 086 282	1 252 269

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 379 568	1 422 361
Kortsiktig gjeld	-98 218	-89 079
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 281 350	1 333 282



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 716 896	2 670 216	2 717 000	2 764 000
Andre inntekter	3	27 087	21 143	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 743 983	2 691 359	2 717 000	2 764 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 500	-120 576	-122 000	-95 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-1	-7 976	-11 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 909	-6 753	-7 000	-7 100
Forretningsførerhonorar		-50 345	-49 215	-50 500	-52 000
Konsulenthonorar	7	-2 575	-6 298	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-222 290	-149 891	-513 000	-277 000
Forsikringer		-149 464	-127 752	-132 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-453 422	-427 086	-441 000	-433 481
Energi/fyring		-217 539	-105 474	-115 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 125	-222 758	-225 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-117 758	-135 221	-89 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 928	-1 438 999	-1 805 500	-1 608 581
DRIFTSRESULTAT		1 112 055	1 252 360	911 500	1 155 419
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 491	4 051	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-391 904	-491 381	-401 500	-413 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-389 414	-487 330	-398 500	-410 500
ÅRSRESULTAT		722 641	765 030	513 000	744 919
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		722 641	765 030		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 446 993	2 446 993
Tomt		947 449	947 449
Andre varige driftsmidler	14	1	3
SUM ANLEGGSMIDLER		3 394 444	3 394 444
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		449	5 992
Kundefordringer		140	140
Forskuddsbetalte kostnader		58 450	56 680
Andre kortsiktige fordringer	15	26 688	22 723
Driftskonto OBOS-banken		711 542	756 850
Driftskonto OBOS-banken II		18 324	18 477
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 100	1 836
Sparekonto OBOS-banken		560 875	559 662
SUM OMLØPSMIDLER		1 379 568	1 422 361
SUM EIENDELER		4 774 011	4 816 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-17 741 606	-18 464 247
SUM EGENKAPITAL		-17 737 506	-18 460 147
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 908 319	22 682 893
Borettsinnskudd	18	467 180	467 180
Annen langsiktig gjeld	19	37 800	37 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 413 299	23 187 873
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 024	23 131
Leverandørgjeld		30 783	35 349
Skyldige offentlige avgifter	20	6 170	4 219
Påløpte renter		2 281	2 206
Annen kortsiktig gjeld	21	38 959	24 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 218	89 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 774 011	4 816 805



Pantstillelse	22	25 037 800	25 037 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.06.2022
Styret i Skinneviken 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.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 376 432
TV-Bredbånd	231 240
Renhold	109 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 716 896

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	87
Tilskudd Bergen kommune	2 000
Strøm hvitevarer	25 000
SUM ANDRE INNETEKTER	27 087

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 800
Påløpte feriepenger	-7 776
Arbeidsgiveravgift	-22 924
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 500

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 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 377, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 909.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-2 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-172 190
Drift/vedlikehold VVS	-13 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 822
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-222 290

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 952
Vann- og avløpsavgift	-208 348
Feieavgift	-14 225
Renovasjonsavgift	-124 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 422

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 097
Verktøy og redskaper	-6 029
Telefon-/kontormaskiner	-4 399
Driftsmateriell	-4 554
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-5 000
Lyspærer og sikringer	-2 049
Snørydding	-70 866
Andre fremmede tjenester	-903
Kontor- og datarekvisita	-520
Andre kostnader tillitsvalgte	-377
Andre kontorkostnader	-2 127
Porto	-556
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-4 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 758

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 278
SUM FINANSINNTEKTER	2 491

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 657
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-88 774
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-282 346
Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	-391 904

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Varmepumpe**

Tilgang 2011	714 400	
Avskrevet tidligere	-714 399	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 688
Strøm hvitevarer	25 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 688

NOTE: 16**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: 17**OBOS Banken**



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

Opprinnelig 2018	-1 260 771	
Nedbetalt tidligere	94 816	
Nedbetalt i år	38 480	
		-1 127 475

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018		
Nedbetalt tidligere	-5 893 973	
Nedbetalt i år	715 260	
	283 040	-4 895 673

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-17 075 000	
Nedbetalt tidligere	736 775	
Nedbetalt i år	453 054	
		-15 885 171

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 908 319**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1967	-467 180
SUM BORETTSINNSKUDD	-467 180

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 070
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 170

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-7 776
Påløpte kostnader	-31 183
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 959

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 180
Pantelån	21 908 319
TOTALT	22 375 499

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



Bygninger	2 446 993
Tomt	947 449
TOTALT	3 394 442



Annen informasjon om borettslaget

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 facebookside samt i en gruppe på messenger.

Det er blitt avholdt 3 dugnader, samt forsøk på å engasjere beboere til å bidra utenom dugnadene. Det er blitt ryddet i fellesarealer, satt opp trampoline og telt, spylt og klippet blant annet. Det er ryddet i garasjene og den ene garasjen er blitt gjort om til dekkoppbevaring for beboere. Sklien har blitt sveiset, forsterket og malt. Knuste ruter i kjellerne har blitt reparert. Det er malt «skilt» på asfalten for å merke gjesteparkeringen samt MC/EI.sparkeykkel parkering.

Bergen brannvesen har hatt tilsyn i alle leilighetene.

I garasjen er det lagt ut beholdere og poser for matsortering.

Bergen vann har blitt kontaktet og har spylt kummene våre.

Et firma har vært og fjernet store mengder farlig avfall for oss.

Det er blitt bestilt avfallscontainer 2 ganger.

Det er skiftet batterier i røykvarslerne.

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

Det er blitt pyntet til julen og 17.mai.

Postkasseskilt og nøkler har blitt bestilt.

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

Bildelingen har fremdeles plassert leiebil på gjesteparkeringen. Beboere som blir deleiere i Bildelingen får 6 måneders gratis abonnement.

Det har blitt utarbeidet og sendt ut en spørreundersøkelse for å kartlegge problemer med røyk i leilighetene ved fyring.

Av forsikrings saker så har det har vært flere vannlekasjer i kjeller nr 19,21,23.

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 4 leiligheter siden forrige generalforsamling.

Styret

Styret har telefon 97571800 (styreleder) og e-post: skinnevikens.borettslag@gmail.com.

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 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utbedring av gavlsvegg og mur	Utbedring av gavlsvegg og mur nederst på hagesiden
2018 - 2018	Utbedring av fasade sør	
2018 - 2018	Rørfornyning	



6191 Skinnevikens Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.06.22

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.