



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 929 907 | 2 769 923 |
| Sum inntekter | | 2 929 907 | 2 769 923 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 204 092 | 171 442 |
| Annen driftskostnad | | 1 523 655 | 1 370 046 |
| Sum kostnader | | 1 727 747 | 1 541 488 |
| Driftsresultat | | 1 202 160 | 1 228 435 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 20 169 | 7 208 |
| Sum finansinntekter | | 20 169 | 7 208 |
| Annen finanskostnad | | 1 038 224 | 605 642 |
| Sum finanskostnader | | 1 038 224 | 605 642 |
| Netto finans | | -1 018 055 | -598 434 |
| Resultat før skattekostnad | | 184 105 | 630 002 |
| Årsresultat | | 184 105 | 630 002 |
| Totalresultat | | 184 105 | 630 002 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 184 105 | 630 002 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 184 105 | 630 002 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| 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 |
| Andre fordringer | | 81 041 | 80 547 |
| Sum fordringer | | 81 041 | 80 687 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 986 505 | 1 213 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 986 505 | 1 213 820 |
| Sum omløpsmidler | | 1 067 546 | 1 294 508 |
| SUM EIENDELER | | 4 461 990 | 4 688 951 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 16 927 499 | 17 111 604 |
| Sum opptjent egenkapital | | -16 927 499 | -17 111 604 |
| Sum egenkapital | | -16 923 399 | -17 107 504 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 20 628 106 | 21 194 225 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 504 980 | 504 980 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 133 086 | 21 699 205 |
| Sum langsiktig gjeld | | 21 133 086 | 21 699 205 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 148 239 | 4 761 |
| Leverandørgjeld | | 75 342 | 65 093 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 3 810 | 5 873 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 24 911 | 21 523 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 252 303 | 97 250 |
| Sum gjeld | | 21 385 389 | 21 796 455 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 461 990 | 4 688 951 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557911

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 929 907 | 2 769 923 |
| Sum inntekter | | 2 929 907 | 2 769 923 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 204 092 | 171 442 |
| Annen driftskostnad | | 1 523 655 | 1 370 046 |
| Sum kostnader | | 1 727 747 | 1 541 488 |
| Driftsresultat | | 1 202 160 | 1 228 435 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 20 169 | 7 208 |
| Sum finansinntekter | | 20 169 | 7 208 |
| Annen finanskostnad | | 1 038 224 | 605 642 |
| Sum finanskostnader | | 1 038 224 | 605 642 |
| Netto finans | | -1 018 055 | -598 434 |
| Resultat før skattekostnad | | 184 105 | 630 002 |
| Årsresultat | | 184 105 | 630 002 |
| Totalresultat | | 184 105 | 630 002 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 184 105 | 630 002 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 184 105 | 630 002 |



Organisasjonsnr: 955 894 499
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| 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 |
| 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 |
| Andre fordringer | | 81 041 | 80 547 |
| Sum fordringer | | 81 041 | 80 687 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 986 505 | 1 213 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 986 505 | 1 213 820 |
| Sum omløpsmidler | | 1 067 546 | 1 294 508 |
| SUM EIENDELER | | 4 461 990 | 4 688 951 |
| 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 | 16 927 499 | 17 111 604 |
| Sum opptjent egenkapital | -16 927 499 | -17 111 604 |
| Sum egenkapital | -16 923 399 | -17 107 504 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 20 628 106 | 21 194 225 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 504 980 | 504 980 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 21 133 086 | 21 699 205 |
| Sum langsiktig gjeld | 21 133 086 | 21 699 205 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 148 239 | 4 761 |
| Leverandørgjeld | 75 342 | 65 093 |
| Skyldige offentlige avgifter | 3 810 | 5 873 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 911 | 21 523 |
| Sum kortsiktig gjeld | 252 303 | 97 250 |
| Sum gjeld | 21 385 389 | 21 796 455 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 461 990 | 4 688 951 |



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6191

Skinnevikens Borettslag



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:

24. juni 2024 kl. 19:00, 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. 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. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen 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 frammmøteliste 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 protokollvitne 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 årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6191 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 95.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Innstilling

Kandidater velges i møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

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 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| Leder | Katarzyna Lysko | Skjeneviksveien 19 |
| Styremedlem | Krzysztof Jerzy Koziol | Skjeneviksveien 21 |
| Styremedlem | Erlend Johan H Ringstad | Skålevikstølen 49 |
| Styremedlem | Anette Samuelsen | Skjeneviksveien 21 |
| Varamedlem | Anette Åsen | Skjeneviksveien 17 |
| Varamedlem | Stine-Marie M Hornæs | Skjeneviksveien 15 |

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på skinneviken.borettslag@gmail.com og skinneviken@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skinneviken Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Skinneviken 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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid 2023

Siden generalforsamlingen i 2023 har det 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, felling av trær, nye lamper i oppgangene.

Det har blitt bestilt teknikere for å justere ventilasjonen, det har også blitt gitt informasjon til beboere om at alle lufteluker må holdes åpne i alle leiligheter for at ventilasjonssystemet skal fungere samt informert om riktig fyring. Det er også satt inn ventilasjonsrister i noen oppganger der luftproblematikken har vært betydelig.

Det er blitt avholdt 4 dugnader, samt forsøk på å engasjere beboere til å bidra utenom dugnadene. Det er blitt ryddet i fellesarealer, satt opp trampoline og telt, brent parkeringsstriper, lagt ut grus, oppgradert badestranden, fylt sandkassen med ny sand, spylt og klippet, blant annet.

Brunsnegler er plukket samt bekjempet med Ferramol.

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

Det har vært innkjøpt en stykk varmepumpe.

Det er bestilt taktekker for å reparere en lekkasje på loft samt sjekke og utbedre taket og tette lekk nedfallsrør.

Det er bestilt firma som skal spyle og fjerne ugress på hellene i «hagen».

Det er blitt pyntet til jul og 17.mai. Juletrekot ble laget og vi hadde første pyntede juletre med lys i hagen på i alle fall 21 år.

Det er skiftet batterier i røykvarslerne.

Nye blomster, urter og grønnsaker er plantet.

Gressklippeliste er laget.

Bestillingsskjema for lån av telt og grillplass er laget

Postkasseskilt og nøkler har blitt bestilt.

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

De har også vasket deler av gjerdet-. Det ble måket snø, vindussprosser er malt med mere.

Skrivet: «Velkommen til borettslaget» er oppdatert.

Vi har fått eget bosspann for matavfall

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

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 5 leiligheter siden forrige generalforsamling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skinnevikens Borettslag.

Lån

Skinnevikens Borettslag har lån i Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra september 2023.

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.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 197 258 | 1 281 350 | 1 197 258 | 815 244 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 184 105 | 630 002 | 384 500 | 150 800 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16 | -566 119 | -714 094 | -635 000 | -540 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -382 014 | -84 092 | -250 500 | -389 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 815 243 | 1 197 258 | 946 758 | 426 044 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 067 546 | 1 294 508 |
| Kortsiktig gjeld | -252 303 | -97 250 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 815 243 | 1 197 258 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 929 872 | 2 764 488 | 2 887 000 | 3 055 000 |
| Andre inntekter | 3 | 35 | 5 435 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 2 929 907 | 2 769 923 | 2 887 000 | 3 055 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -114 092 | -81 442 | -85 000 | -98 000 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 431 | -7 096 | -7 400 | -7 700 |
| Forretningsførerhonorar | | -54 140 | -52 060 | -54 600 | -57 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 375 | 0 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -155 107 | -44 851 | -177 000 | -182 000 |
| Forsikringer | | -178 916 | -162 704 | -179 000 | -197 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -506 484 | -480 726 | -532 000 | -549 000 |
| Energi/fyring | | -215 681 | -268 400 | -250 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -282 141 | -243 638 | -256 000 | -295 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -122 381 | -110 570 | -59 500 | -79 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 727 747 | -1 541 488 | -1 695 500 | -1 740 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 202 160 | 1 228 435 | 1 191 500 | 1 314 800 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 20 169 | 7 208 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 038 224 | -605 642 | -809 000 | -1 166 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 018 055 | -598 434 | -807 000 | -1 164 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 184 105 | 630 002 | 384 500 | 150 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 184 105 | 630 002 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 2 446 993 | 2 446 993 |
| Tomt | | 947 449 | 947 449 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 2 | 2 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 394 444 | 3 394 444 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 7 149 | 12 419 |
| Kundefordringer | | 0 | 140 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 73 892 | 68 128 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 387 319 | 627 076 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 18 324 | 18 324 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 0 | 2 848 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 580 861 | 565 571 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 067 546 | 1 294 508 |
| SUM EIENDELER | | 4 461 990 | 4 688 951 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 41 * 100 | | 4 100 | 4 100 |
| Udekket tap | 15 | -16 927 499 | -17 111 604 |
| SUM EGENKAPITAL | | -16 923 399 | -17 107 504 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 20 628 106 | 21 194 225 |
| Borettsinnskudd | 17 | 467 180 | 467 180 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 37 800 | 37 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 21 133 086 | 21 699 205 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 15 389 | 15 067 |
| Leverandørgjeld | | 75 342 | 65 093 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 3 810 | 5 873 |
| Påløpte renter | | 103 294 | 4 761 |
| Påløpte avdrag | | 44 945 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 9 522 | 6 456 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 252 303 | 97 250 |



| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 461 990 | 4 688 951 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 25 037 800 | 25 037 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, __.__.2024
Styret i Skinneviken Borettslag

Katarzyna Lysko

Krzysztof Jerzy Koziol

Erlend Johan H Ringstad

Annette Samuelson

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 587 932 |
| Kabel-TV | 243 540 |
| Trappevask | 98 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 929 872 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Regnskapskorrigeringer | 35 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 35 |

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

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -79 350 |
| Påløpte feriepenger | -9 522 |
| Arbeidsgiveravgift | -25 220 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -114 092 |

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 2022/2023, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 177, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 431.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 375 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 375 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -15 366 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 320 |
| Drift/vedlikehold elektro | -23 152 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -27 702 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -80 307 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -4 261 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -155 107 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -123 648 |
| Vann- og avløpsavgift | -226 517 |
| Feieavgift | -16 459 |
| Renovasjonsavgift | -139 860 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -506 484 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -14 810 |
| Driftsmateriell | -4 158 |
| Lyspærer og sikringer | -699 |
| Snørydding | -89 670 |
| Andre fremmede tjenester | -1 683 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -177 |
| Andre kontorkostnader | -4 483 |
| Bank- og kortgebyr | -2 897 |
| Velferdskostnader | -3 803 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -122 381 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 818 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 15 290 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 061 |
| SUM FINANSINTEKTER | 20 169 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -53 912 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -223 624 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -758 847 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 841 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 038 224 |

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

Portelefon**Tilgang 2010**

106 360

Avskrevet tidligere

-106 359

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**2****NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018

-1 260 771

Nedbetalt tidligere

168 592

Nedbetalt i år

27 511

-1 064 668

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018

-5 893 973

Nedbetalt tidligere

1 268 096

Nedbetalt i år

236 382

-4 389 495

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-17 075 000

Nedbetalt tidligere

1 598 831

Nedbetalt i år

302 226

-15 173 943

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 628 106**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Saldo 1967 | -467 180 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -467 180 |

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 810 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -3 810 |

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -9 522 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -9 522 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 467 180 |
| Pantelån | 20 628 106 |
| Påløpte avdrag | 44 945 |
| TOTALT | 21 140 231 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| | 2 446 993 |
| Tomt | 947 449 |
| TOTALT | 3 394 442 |



Til generalforsamlingen i Skinnevikens Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skinnevikens Borettslag** som viser et overskudd på kr 184 105. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske 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 12. juni 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.06.24

Selskapsnummer: 6191 Selskapsnavn: Skinnevikken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.