



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 421 084
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYVERMARKA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 003 444	1 518 222
Sum inntekter		2 003 444	1 518 222
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		534 189	1 102 204
Sum kostnader		568 419	1 136 434
Driftsresultat		1 435 025	381 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		658	1
Sum finansinntekter		658	1
Annen finanskostnad		125 406	94 304
Sum finanskostnader		125 406	94 304
Netto finans		-124 748	-94 303
Ordinært resultat før skattekostnad		1 310 277	287 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 310 277	287 485
Årsresultat		1 310 277	287 485
Totalresultat		1 310 277	287 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 310 277	287 485
Sum overføringer og disponeringer		1 310 277	287 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 115 000	27 115 000
Sum varige driftsmidler		27 115 000	27 115 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		27 132 238	27 115 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 928	2 841
Sum fordringer		2 928	2 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 392	335 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 392	335 200
Sum omløpsmidler		375 320	338 041
SUM EIENDELER		27 507 559	27 453 041

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 098 520	15 788 243
Sum opptjent egenkapital		17 098 520	15 788 243
Sum egenkapital		17 178 520	15 868 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 510 477	4 787 374
Øvrig langsiktig gjeld		6 777 153	6 760 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 287 630	11 547 374
Sum langsiktig gjeld		10 287 630	11 547 374
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 354	31 975
Leverandørgjeld		12 054	1 916
Annen kortsiktig gjeld			3 532
Sum kortsiktig gjeld		41 408	37 424
Sum gjeld		10 329 038	11 584 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 507 559	27 453 041



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460258

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 421 084
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYVERMARKA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 991 421 084
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 003 444	1 518 222
Sum inntekter		2 003 444	1 518 222
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		534 189	1 102 204
Sum kostnader		568 419	1 136 434
Driftsresultat		1 435 025	381 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		658	1
Sum finansinntekter		658	1
Annen finanskostnad		125 406	94 304
Sum finanskostnader		125 406	94 304
Netto finans		-124 748	-94 303
Ordinært resultat før skattekostnad		1 310 277	287 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 310 277	287 485
Årsresultat		1 310 277	287 485
Totalresultat		1 310 277	287 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 310 277	287 485
Sum overføringer og disponeringer		1 310 277	287 485



Organisasjonsnr: 991 421 084
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 27 115 000 27 115 000
Sum varige driftsmidler 27 115 000 27 115 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 17 238
Sum finansielle
anleggsmidler 17 238 0

Sum anleggsmidler 27 132 238 27 115 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 2 928 2 841
Sum fordringer 2 928 2 841

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 372 392 335 200
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 372 392 335 200

Sum omløpsmidler 375 320 338 041

SUM EIENDELER 27 507 559 27 453 041

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 80 000 80 000
Sum innskutt egenkapital 80 000 80 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	17 098 520	15 788 243
Sum opptjent egenkapital	17 098 520	15 788 243
Sum egenkapital	17 178 520	15 868 243
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 510 477	4 787 374
Øvrig langsiktig gjeld	6 777 153	6 760 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 287 630	11 547 374
Sum langsiktig gjeld	10 287 630	11 547 374
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 354	31 975
Leverandørgjeld	12 054	1 916
Annen kortsiktig gjeld		3 532
Sum kortsiktig gjeld	41 408	37 424
Sum gjeld	10 329 038	11 584 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 507 559	27 453 041



Organisasjonsnr: 991 421 084
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

Syvermarka 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 6549





Velkommen til årsmøte i Syvermarka 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6549>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Val av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Syvermarka 1 Borettslag



Sak 1

Val av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes ble valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ove Simen Ristesund Støylen og Morten Giskås er valgt.

Sak 3

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 4

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. 6549 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Giskås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joachim Pedersen Skjong

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ove Simen Ristesund Støylen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joachim Pedersen Skjong



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Aasen	Syvermarka 77
Styremedlem	Joachim Pedersen Skjong	Syvermarka 73
Styremedlem	Ove Simen Ristesund Støylen	Syvermarka 75
Varamedlem	Knut-Erik Valderhaug	Nygjerdet 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Andreas Aasen		Syvermarka 77
Varadelegert		
Ove Simen Ristesund Støylen		Syvermarka 75

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Syvermarka 1 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Syvermarka 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991421084, og ligger i GISKE kommune

Gårds- og bruksnummer:

185 356

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.

Syvermarka 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Disponible midler per 31.12.22 var kr 333 912.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i GISKE kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Syvermarka 1 Borettslag.

Lån

Syvermarka 1 Borettslag har to lån i Sparebanken Møre.

Lån 1: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 10 år.

Lån 2: Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 29 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Alesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Syvermarka 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Syvermarka 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 11. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo document key: J40A4-25CFM-WCSHE-K3PWU-WC8E5-5XD17



SYVERMARKA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		300 617	223 458	300 617	333 912
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 310 277	287 485	177 780	-686 930
Tillegg for nye langsiktige lån		0	600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-244 158	-278 444	-289 000	-255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 032 739	-531 882	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		33 295	77 159	-111 220	-941 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 912	300 617	189 397	-608 018
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		375 320	338 041		
Kortsiktig gjeld		-41 408	-37 424		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 912	300 617		



SYVERMARKA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		298 705	314 340	310 128	274 920
Innkrevde felleskostnader	2	672 000	672 000	671 872	806 080
SUM DRIFTSINNEKTER		970 705	986 340	982 000	1 081 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-2 820	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 280	-6 731	-7 400	-8 500
Forretningsførerhonorar		-78 900	-76 720	-78 400	-81 000
Konsulenthonorar	6	-36 210	-67 414	-30 000	-20 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-59 840	-613 859	-230 000	-100 000
Forsikringer		-76 190	-71 351	-74 200	-84 000
Kommunale avgifter	8	-235 556	-213 352	-219 700	-257 000
Energi/fyring		-25 195	-18 854	-16 000	-25 000
Andre driftskostnader	9	-11 818	-30 723	-23 500	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-568 419	-1 136 434	-705 220	-626 430
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		402 286	-150 094	276 780	454 570
Innbetalt andel fellesgjeld		1 032 739	531 882	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 435 025	381 788	276 780	454 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	658	1	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-125 406	-94 304	-100 500	-1 143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 748	-94 303	-99 000	-1 141 500
ÅRSRESULTAT		1 310 277	287 485	177 780	-686 930
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	287 485		
Til annen egenkapital		1 310 277	0		



SYVERMARKA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 040 000	24 040 000
Tomt	18	3 075 000	3 075 000
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		27 132 238	27 115 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	666
Andre kortsiktige fordringer	13	2 928	2 175
Driftskonto OBOS-banken		371 776	334 589
Sparekonto OBOS-banken		616	611
SUM OMLØPSMIDLER		375 320	338 041
SUM EIENDELER		27 507 559	27 453 041

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

Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	17 098 520	15 788 243
SUM EGENKAPITAL		17 178 520	15 868 243

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 510 477	4 787 374
Borettsinnskudd	16	6 760 000	6 760 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 287 630	11 547 374

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		12 054	1 916
Påløpte renter		12 975	8 340
Påløpte avdrag		16 379	23 635
Annen kortsiktig gjeld		0	3 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 408	37 424

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 507 559	27 453 041
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	27 040 000	27 040 000
Garantiansvar		0	0

Giske, 31.03.2023
Styret i Syvermarka 1 Borettslag

Andreas Aasen /s/

Joachim Pedersen Skjong /s/

Ove S. R. Støylen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	672 000
Kapitalkostnader på IN-lån	288 387
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 318
Overført til kapitalkostnader	-298 705
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	672 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 280.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-36 210

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-690
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 840

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-104 504
Vann- og avløpsavgift	-78 113
Feieavgift	-788
Renovasjonsavgift	-52 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 556

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 890
Driftsmateriell	-636
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 818

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90
SUM FINANSINNTEKTER	658

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-17 534
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-107 872
SUM FINANSKOSTNADER	-125 406

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	24 040 000
SUM BYGNINGER	24 040 000

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 3 075 000.

Gnr.185/bnr.356

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN regulering	2 928
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 928

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 430 183
Egenkapital fra IN tidligere år	14 784 958
Egenkapital fra IN 2022	1 032 739
Reduksjon EK fra IN	-5 149 360
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 098 520

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Møre Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-600 000	
Nedbetalt tidligere	45 824	
Nedbetalt i år	53 325	
		-500 851

Sparebanken Møre

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-20 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 261 844	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	190 833	
Nedbetalt tidligere IN	14 784 958	
Nedbetalt i år IN	1 032 739	
		-3 009 626
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 510 477

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-6 760 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-6 760 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
-------------------------	---------

SUM LANGSIKTIG GJELD	-17 153
-----------------------------	----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 760 000
Pantelån	3 510 477
Påløpte avdrag	16 379
Bregnede IN-forpliktelse	10 668 337
TOTALT	20 955 193

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

Bygninger	24 040 000
Tomt	3 075 000
TOTALT	27 115 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120253. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012 Malt yttervegger på alle husene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 6549 **Selskapsnavn:** Syvermarka 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Val av møteleder</p> <p>Malin Stadsnes ble valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ove Simen Ristesund Støylen og Morten Giskås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Giskås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Joachim Pedersen Skjong

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ove Simen Ristesund Støylen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Joachim Pedersen Skjong

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.