



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 192 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 704	1 546 704
Sum inntekter		1 546 704	1 546 704
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	45 640
Annen driftskostnad		652 873	707 169
Sum kostnader		687 103	752 809
Driftsresultat		859 601	793 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 171	
Sum finansinntekter		2 171	0
Annen finanskostnad		365 275	240 528
Sum finanskostnader		365 275	240 528
Netto finans		-363 104	-240 528
Ordinært resultat før skattekostnad		496 497	553 367
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 497	553 367
Årsresultat		496 497	553 367
Totalresultat		496 497	553 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 497	553 367
Sum overføringer og disponeringer		496 497	553 367



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		5 120 577	5 120 577
Sum varige driftsmidler		5 120 577	5 120 577
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		5 142 126	5 120 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 262	104 188
Sum fordringer		64 262	104 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 766	1 130 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 766	1 130 164
Sum omløpsmidler		1 336 029	1 234 352
SUM EIENDELER		6 478 155	6 354 929

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 283 256	6 779 753
Sum opptjent egenkapital		-6 283 256	-6 779 753
Sum egenkapital		-6 281 256	-6 777 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 634 423	12 951 976
Øvrig langsiktig gjeld		57 442	36 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 691 865	12 987 976
Sum langsiktig gjeld		12 691 865	12 987 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 873	1 384
Leverandørgjeld		29 744	129 100
Annen kortsiktig gjeld		34 929	14 222
Sum kortsiktig gjeld		67 546	144 706
Sum gjeld		12 759 411	13 132 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 478 155	6 354 929



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367874

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 192 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 955 192 672
BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 704	1 546 704
Sum inntekter		1 546 704	1 546 704
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	45 640
Annen driftskostnad		652 873	707 169
Sum kostnader		687 103	752 809
Driftsresultat		859 601	793 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 171	
Sum finansinntekter		2 171	0
Annen finanskostnad		365 275	240 528
Sum finanskostnader		365 275	240 528
Netto finans		-363 104	-240 528
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 497	553 367
Årsresultat		496 497	553 367
Totalresultat		496 497	553 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 497	553 367
Sum overføringer og disponeringer		496 497	553 367



Organisasjonsnr: 955 192 672
BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL

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 5 120 577 5 120 577
Sum varige driftsmidler 5 120 577 5 120 577

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 21 549
Sum finansielle
anleggsmidler 21 549 0

Sum anleggsmidler 5 142 126 5 120 577

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 64 262 104 188
Sum fordringer 64 262 104 188

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 271 766 1 130 164
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 271 766 1 130 164

Sum omløpsmidler 1 336 029 1 234 352

SUM EIENDELER 6 478 155 6 354 929

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 000 2 000
Sum innskutt egenkapital 2 000 2 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 283 256	6 779 753
Sum opptjent egenkapital	-6 283 256	-6 779 753
Sum egenkapital	-6 281 256	-6 777 753
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 634 423	12 951 976
Øvrig langsiktig gjeld	57 442	36 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 691 865	12 987 976
Sum langsiktig gjeld	12 691 865	12 987 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 873	1 384
Leverandørgjeld	29 744	129 100
Annen kortsiktig gjeld	34 929	14 222
Sum kortsiktig gjeld	67 546	144 706
Sum gjeld	12 759 411	13 132 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 478 155	6 354 929



Organisasjonsnr: 955 192 672
BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL

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



Årsmøte 2023

Borettslaget Skjerva Vest AL

12. april 2023

Selskapsnummer: 6481





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Skjerva Vest AL

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:

12. april 2023 kl. 18:00, Frivillighetssentralen i Kirkegata 33 (ex Pensjonisten).

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. Fastsettelse av honorarer til ekstern styreleder for perioden 2023/2024
5. Styremedlemmers arbeid utover normalt styrearbeid - forslag godtgjøring
6. Påkostningssak - oppføring av søppelskur
7. Trappevask - innleie for gjennomføring
8. Vedr bruk av "Fabrikken"
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Skjerva Vest AL



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 egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6481 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar for 2022



Det ble i 2022 gjort endringer i styret, herunder ved ekstern styreleder.

Det er ikke fremmet krav om styrehonorar fra avgåtte styreleder for den del som omfatter 2022.

Styrehonorar for den nye eksterne styreleder for kommende 12 måneder ble i årsmøte 2022 satt til kr 50.000. I årsmøtet ble det ikke besluttet styrehonorar til øvrige styremedlemmer.

Styrets innstilling

Periode 01.01.2022 - 24.08.2022:

Honorar styreleder kroner 0. Øvrige styremedlemmer kr 0.

Periode 24.08.22 - 31.12.2022:

Honorar styreleder: Kroner 50.000/12*4,2=kr 17.500

Honorar øvrige styremedlemmer: kr 0.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2022 settes til kr 17.500.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer til ekstern styreleder for perioden 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2022 gjort endringer i styret, herunder ved ekstern styreleder.

Styrehonorar for den nye eksterne styreleder for perioden 2022/2023 ble på ekstraordinært årsmøte i august 2022 vedtatt på kr 50.000.

Styret ønsker å fortsette praksis for utbetaling av styrehonorar som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.08.2022 med forskuddsvis utbetaling inntil 2 ganger pr år for den kommende styreperioden.

Styrets innstilling

Praksis for utbetaling av styrehonorar for 2023/2024 til ekstern styreleder fortsetter med forskuddsvis utbetaling og styrehonoraret for samme periode fastsettes til kr 50 000 inntil to ganger pr år.



Forslag til vedtak

Styrehonorar for ekstern styreleder for perioden 2023/2024 foreslås til kr 50 000 med forskuddsvis utbetaling inntil to ganger pr år.

Sak 5

Styremedlemmers arbeid utover normalt styrearbeid - forslag godtgjøring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Dette omhandler arbeid som det er behov for å gjennomføre, og som ikke inngår i det som normalt defineres som styrearbeid. Det handler f.eks om effektivering av saker som vedtas i styret. Det handler f.eks om enklere reparasjons- og/eller vedlikeholdsoppgaver. Alternativet er gjerne å leie inn andre eksterne til dette. Alternativt at lite skjer eller at man forventer at styret skal gjøre dette utover styrearbeidet.

Se vedlagte orientering samt utkast til avtaler

Det er utarbeidet avtale utkast med 2 av styremedlemmene da det er disse to som har meldt at de kan være tilgjengelig for slikt arbeid i tilknytning til forberedende arbeid til styret og/eller oppfølging av vedtak i styret.

Opparbeidede timer under denne ordningen før årsmøtevedtak og avgrenset til 2023 er per årsmøtedato følgende:

Eystein Drønnesund: _____ (oppdatert liste fremlegges på årsmøtet)

Stig Arild Roald: _____ (oppdatert liste fremlegges på årsmøtet)

Forslag til vedtak 1

Forslag til de to konkrete godtgjøringsavtalene som er fremlagt som vedtak i saken vedtas.

Forslag til vedtak 2

Timer opparbeidet før årsmøtevedtak i 2023 vedtas under godtgjøringsavtalene



Vedlegg

2. BRLSkjervaVestAL-TimeavtaleEystein-11.02.23.pdf
3. BRLSkjervaVestAL-TimeavtaleStigArildRoald-12.02.23.pdf
4. BRLSkjervaVestAL-Timehonorar-27.01.23.pdf

Sak 6

Påkostnings sak - oppføring av søppelskur

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Har vært problemstilling med søppeldunker stående lett tilgjengelig for alle og enhver samt utsatt for vær og vind. Søppeldunkene står nå rett innenfor østlige gjerdet mot Skjervagata ved inngang sokkeletasje Ivar Aasensgate 32.

Aktuelt å lage et skur med tak og vegger slik at det skjermer mer mot vær og vind, samt skjermer mer for naboer og mot uvedkommende brukere.

Estimert byggekost kr 150.000.

Styret vurderer at dette omfattes av Lov om borettslag §8-9, første punkt (ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehold) og således krav til 2/3 flertall av årsmøtets stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Forslag til oppføring av søppelskur bes videreført av styret innenfor det skisserte prosjektbudsjett.

Sak 7

Trappevask - innleie for gjennomføring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker andelseiernes tilbakemelding på hvordan forbedring kan gjennomføres. Borettslaget vil arbeide for løsninger som omfatter hele borettslagets beste. En avtale om innleie av firma via borettslaget vil dermed måtte omfatte hele borettslaget.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret får fullmakt til å inngå avtale for trappevask for hele borettslaget (alle oppgangene)

Sak 8

Vedr bruk av "Fabrikken"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har de gamle fabrikklokalene med inngang fra bakgård. De brukes idag delvis til lagring av andelseieres eiendeler. Østre del (nærmest trappa) er den gamle innredningen delvis inntakt med den innredning som var opprinnelig.

Styrets innstilling

Styret ønsker innspill på ønsker for bruk. Herunder om det er aktuelt å hente inn idèer eksternt? Er det ønskelig hente informasjon og priser for å gjøre deler av fabrikk om til et mindre møterom? Med eller uten toalett og kjøkkenbenk? Hente info og priser for eventuelt å innrede øvrig til lagring/boder?

Ettersom dette omfatter å innhente idèer i første omgang anses ikke dette å være omfattet av Lov om burettslag §8-9, første punkt (ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehold)

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret arbeider med skisse/plan for disponering av Fabrikken, som herunder omfatter; A. Et mindre møterom/selskapslokale med/uten toalett og kjøkkenbenk, og B. Plan for lagring/boder. Det gis rom for egne timer og evt mindre eksternt kostnad.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder Eystein Drønnesund ble valgt inn 24.08.2022 og har 2 års funksjonsperiode. Er derfor ikke på valg.

Styremedlem Stig Arild Roald ble valgt inn 04.07.2022 og har 2 års funksjonsperiode. Er derfor ikke på valg.

Styremedlem Beryl Konradsen ble valgt inn tidligere, men i årsmøte 24.08.2022 gjenvalgt som styremedlem for 1 år.

Vara Ingo Kejzar gjenvalgt i årsmøte 24.08.2022, og har 1 års funksjonsperiode.

Vara Jan Johansen gjenvalgt i årsmøte 24.08.2022, har 1 års funksjonsperiode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beryl Konradsen
Valgt inn i styret i 24. august 2022. Valgt for en periode på 1 år, og settes følgelig på valg nå til ordinært årsmøte. Forslag gjenvalg for periode 2 år. Er således på valg i 2025. Ønske unngå at begge faste styremedlemmer er på valg samtidig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingo Kejzar
Valgt inn som vara i 24. august 2022. Valgt for funksjonstid 1 år. Konstituert som 1. vara. Forslag gjenvalg for 1 år.
- Jan Johansen



Sak 10

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eystein Jarle Drønnesund	Ole Dyrøys Veg 16 B
Styremedlem	Beryl Konradsen	Kjøpmannsgata 34
Styremedlem	Stig Arild Roald	Ivar Aasensgt. 33
Varamedlem	Jan Jørgensen	Ivar Aasensgt. 33
Varamedlem	Ingo Andreas Kejzar	Kjøpmannsgt. 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christian Moa Strandabø Fløvegen 331

Varadelegert

Ragnhild Ostnes Kjøpmannsgata 32

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 Borettslaget Skjerva Vest AL

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget Skjerva Vest AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955192672, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 189 191 296 297

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.

Borettslaget Skjerva Vest AL 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 BDO AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styrets sammensetting

Roller	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4 (*)
Årsmøte	Videreføring fra ordinært årsmøte 18.03.21	Ordinært årsmøte 05.04.22	Ekstraordinært årsmøte 04.07.22	Ekstraordinært årsmøte 24.08.22
Styreleder	Christian Strandabø (nyvalgt for 2 år)	Christian Strandabø (ikke på valg)	Ingen ny styreleder valgt. Vedtak bruke konsulent til rekruttering av ekstern styreleder)	Eystein Drønnesund (ekstern – valgt for 2 år)
Styremedlem	Liv Trædal Elise Ullaland	Marit Hjelset (nyvalgt) Sølvi Eimhjellen (nyvalgt)	Beryl Konradsen (nyvalgt) Stig Arild Roald (nyvalgt)	Stig Arild Roald (ikke på valg) Beryl Konradsen (gjenvolgt for 1 år)
Vara-medlem	Trym Bakke Langseth Ragnhild Ostnes	Åse Lill Borgan Ragnhild Ostnes	Ingo Kejzar Jan Jørgensen	Ingo Kejzar (nr 1) Jan Jørgensen (nr 2)

*) Konstituering av vara gjort i etterkant av årsmøte.

Styremøter og styresaker

Antall møter og saker i 2022	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4
Antall protokollerte møter	0	0	0	2
Antall protokollerte saker				19

Styrets arbeid

Fra periode 4 er det arbeidet med bl.a.

- Arbeid i hht styreinstruks
- Videreutvikling/etablering av system ihht Internkontrollforskriften, herunder
 - Mål og plan for styrets arbeid
 - Avvik og tiltak
 - Årshjul
 - Brannsikkerhet
- Gjennomføring av tilsynsrunde/vernerunde/registrering av avvik
- Etablering av digital borettslagshåndbok
 - med p.t. 19 oppslagstemaer for informasjon
- Brannøvelse i alle oppgangene
 - med test og utskiftning av 4 brannvarslere
 - utilfredsstillende varsling til alle
 - aktuelt å skifte alle til seriekoblede
- Igangsatt revisjon av internett & TV (ikke slutført)



For 2023 planlegges bl.a. (ikke rangert rekkefølge, ikke uttømmende liste):

- Arbeid ihht vedtatte årshjulet
- Utbedre avvik/mangler ref avviksliste
- Ny vernerunde for å avdekke avvik/mangler
- Utskiftning av brannvarslere til trådløst seriekoblede – brannøvelse avdekket at beboere ikke hører de enkelte varslere på loft og kjeller.
- Vurdering plan for fabrikken
- Fullføre revisjon leveranse internett & tv
- Revisjon leveranse forsikring
- Sjekk av energiforbruk og vurdering energisparende tiltak
- Tilstandsvurdering tak

Vurdering av tilstand/større reparasjons- og/eller påkostningsbehov

Av større forhold/poster nevnes;

- Latent renoveringsbehov på borettslagets takflater utfra alder og ventet tilstandsutvikling



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene er på nivå med budsjett.

Driftskostnadene er vesentlig på nivå med budsjett.

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

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 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettet med 6,5% økning i 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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Skjerva Vest AL.

Lån

Borettslaget Skjerva Vest AL har lån i Obos- banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15%. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke 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 uendrede felleskostnader for året 2023. Det legges dog til at styret overvåker situasjonen, og vil evt måtte oppjustere andel felleskostnader når forholdene tilsier det.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skjerva Vest AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Skjerva Vest AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: K0EL4-HW2LG-4WWXQ-13AUL-XCXJ2-6J3EZ



BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 089 646	887 524	1 089 646	1 268 483
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	496 497	553 367	623 725	-63 703
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-317 553	-351 245	-351 000	-270 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	178 837	202 122	272 725	-333 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 268 483	1 089 646	1 362 371	934 780

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 336 029	1 234 352
Kortsiktig gjeld	-67 546	-144 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 268 483	1 089 646



BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 546 704	1 546 704	1 547 000	1 547 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 546 704	1 546 704	1 547 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-5 640	-3 525	-8 460
Styrehonorar	4	-30 000	-40 000	-25 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 316	-7 436	-2 200	-20 000
Forretningsførerhonorar		-49 218	-47 858	-48 850	-60 607
Konsulenthonorar	6	-31 954	-128 559	-10 000	-80 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-6 300
Drift og vedlikehold	7	-24 624	-16 151	-70 000	-83 500
Forsikringer		-104 188	-98 448	-102 400	-112 640
Kommunale avgifter	8	-196 263	-170 759	-176 300	-185 115
Energi/fyring		-41 300	-47 236	-30 000	-24 670
TV-anlegg/bredbånd		-115 970	-108 770	-115 300	-121 065
Andre driftskostnader	9	-78 040	-77 953	-85 700	-232 346
SUM DRIFTSKOSTNADER		-687 103	-752 809	-673 275	-994 703
DRIFTSRESULTAT		859 601	793 895	873 725	552 297
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 171	0	0	0
Finanskostnader	11	-365 275	-240 528	-250 000	-616 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-363 104	-240 528	-250 000	-616 000
ÅRSRESULTAT		496 497	553 367	623 725	-63 703
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		496 497	553 367		



BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 110 268	5 110 268
Tomt		10 309	10 309
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 142 126	5 120 577
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		64 262	104 188
Driftskonto OBOS-banken		1 271 487	1 129 887
Sparekonto OBOS-banken		279	277
SUM OMLØPSMIDLER		1 336 029	1 234 352
SUM EIENDELER		6 478 155	6 354 929

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

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-6 283 256	-6 779 753
SUM EGENKAPITAL		-6 281 256	-6 777 753

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 634 423	12 951 976
Borettsinnskudd	15	36 000	36 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 691 865	12 987 976

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		29 744	129 100
Påløpte renter		2 873	1 384
Annen kortsiktig gjeld	17	34 929	14 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 546	144 706

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 478 155	6 354 929
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	13 436 000	13 436 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.03.2023
Styret i Borettslaget Skjerva Vest AL

Eystein Jarle Drønnesund /s/
Styrets leder

Beryl Konradsen /s/

Stig Arild Roald /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 546 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 546 704

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. Avsatt kostnad da den ikke ble utbetalt i 2022.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 316.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 860
Styre og ledelse	-18 813
SUM KONSULENTHONORAR	-31 954

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-790
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 624

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 858
Kommunale avgifter	-132 405
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 263

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 709
Driftsmateriell	-1 365
Vaktmestertjenester	-64 960
Andre fremmede tjenester	-345
Andre kontorkostnader	-463
Bank- og kortgebyr	-2 058
Velferdskostnader	-3 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 040

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
SUM FINANSINTEKTER	2 171

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-365 378
Renter på leverandørgjeld	103
SUM FINANSKOSTNADER	-365 275

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1946	562 104
Rahabilitering 2005	4 548 164
SUM BYGNINGER	5 110 268

Tomten ble kjøpt i 1946 for 10 309,-.

Gnr.200/bnr.189 M. flere

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-2 828 572
Nedbetalt tidligere	-10 123 404
Nedbetalt i år	317 553
	-12 634 423

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 634 423**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -36 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-36 000**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -21 442

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-21 442**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift 2022 avsetning - ikke utbetalt	-34 230
Ukjent innbetaling 2022	-699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 929

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 000
Pantelån	12 634 423
TOTALT	12 670 423

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

Bygninger	5 110 268
Tomt	10 309
TOTALT	5 120 577



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119806. 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.

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.

Vedr lading av elektriske kjøretøy

Borettslaget har i dag ingen ordning for lading av el-bil. Det er ikke tillatt å lade bil via skjøteledning. Skulle det være tilstrekkelig interesse for ladeløsning vil styret prioritere fellesløsning fremfor individuelle løsninger som senere kan gi vansker å gjøre om på.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

Enhver andelseier har et spesifikt ansvar for å holde sin andel vedlike og forebygge skader som igjen kan gi følgeskader til egen og andre andeler. Vedlikeholdsplikten er angitt i Lov om Borettslag, borettslagets vedtekter samt husordensreglene.

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.



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso
- Regnskap og økonomistyring
 - Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
 - Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
 - Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter
- Eierskifter og leilighetsopplysninger
 - Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
 - Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
 - Ivareta eventuell forkjøpsrett
- Forvaltning og andre rådgivningstjenester
 - Eventuell bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
 - Eventuell oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
 - Eventuell rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	VVS-rør	
2017 - 2017	Vedlikeholdsnøkkelen	OBOS Prosjekt
2015	Div.	- Lagt nytt klokakkrør i "verkstedet" - Renovering av piper
2006	Avløpsrør	- Lagt nye avløpsrør i kjelleren i Kjøpmannsgata 34.
2005 - 2005	Full rehabilitering av fasadevegger	- Isolering og kledning av fasadevegger - Nye vinduer og balkongdører - Bygget nye og større balkonger Entreprenør: Entrepr. Kristiseter AS
2000 - 2000	Kontroll av el-anlegg	Kontroll av el-anlegg i fellesarealer og i leiligheter. El-anlegg oppdatert og modernisert. Entreprenør: Jansen og Lillebø.
1997 - 1997	Entredører skiftet i alle leiligheter	Nye dører med brann- og lydkrav Finerte overflater. Entreprenør: Byggmester Møre AS
1996 - 1996	Utskifting avløpsrør	Utskifting avløpsrør fra Kjøpmannsgt. 32-34 til kommunal ledning i Kjøpmannsgata. Entreprenør: Helge Lid AS
1992 - 1992	Omtekking tak i Ivar Aasensgt. 33-35	Entreprenør: Einar Dragsnes AS
1989 - 1989	Utskifting av 25 stk. takvinduer	Entreprenør: Triangelbygg AS



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

TILKALLINGSAVTALE – TIMEBASERT – «PROSJEKTLEDER»

1. Arbeidsgiver

Borettslaget Skjerva Vest AL, org.nr.

2. Arbeidsutfører

Eystein Drønnesund, født 03.06.1966, Ole Dyrøysveg 16b, 6017 Ålesund

3. Formål med avtalen

Denne arbeidsavtale kommer som en forlengelse av styreverv, der arbeidsavtalen regulerer godtgjøring av arbeid som faller utenfor typisk styrearbeid. Grunnlaget for avtalen faller bort når arbeidsutfører trer ut av styret.

4. Type arbeidsavtale

Dette er en tilknytning av arbeidsressurs uten at den tilknyttede blir fast ansatt. Dette er regulert som midlertidig ansettelse i henhold til Arbeidsmiljølovens §14-9. Den midlertidig ansatte har ikke krav på arbeid. Tilsvarende vil arbeidsgiver ikke kreve arbeid utført. Denne avtale skal ikke opparbeide rett til fast ansettelse.

Arbeidsavtalen gir opptjening til honorar som er inklusive feriepengar. Honorar er en godtgjørelsesform som ofte brukes av frie yrker. Det vil si at mottaker av honorar ikke er fast ansatt, med alminnelige faste lønnsvilkår. Honorar er en betaling for et utført oppdrag.

5. Bestemmelser for godtgjøring av arbeid

Grunnlag for oppstart arbeid skal være bestemmelser gjort i styret, enten i forbindelse med styresaker eller ved bestemmelse av 2 andre styremedlemmer i fellesskap. Styret kan også definere noen faste oppgaver.

Styret vil typisk definere timeomfang per oppgave/prosjekt, og justere dette ved behov. Arbeidstaker skal føre timelister med dato, klokkeslett, type oppgave og hvilket prosjekt. Timelistene skal godkjennes av 2 andre styremedlemmer i fellesskap.

Arbeidssted er ikke definert, og blir etter behov stedlig eller fjernarbeid.

6. Timesats

Ved etableringen gjelder per tiden følgende brutto honorar per time:

Kategori arbeid	Type oppgaver (eksempler, ikke uttømmende)	Honorarsats
Prosjektledelse	Ledelse av leverandørrevisjon. Ledelse av håndtering av nabokonflikter. Ledelse av arbeid med internkontroll.	Kr 480
Praktisk arbeid som ærend osv.	Praktiske ærend som f.eks innkjøp av materiell. Praktisk gjennomføring av brannøvelse. Praktisk gjennomføring av reparasjon/utbedringsarbeid.	Kr 350

Honorarsats er inklusive feriepengar.

Intensjon ved avtaleinngåelse er at det ikke utløses krav til tjenestepensjon under de unntakskravene gitt i Lov om tjenestepensjon §2-2 om minstekrav.

Timesatsene er gjenstand for årlig justering. Satsene justeres etter den generelle pris/kostnadsutvikling. Tidspunkt for justering er 01.05. Første justeringspunkt vil være 01.05.2024.



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

Det legges til grunn konsumprisindeks fra Statistisk Sentralbyrå for januar til januar som kunngjøres ca 10 februar.

7. Kostnader

Evt direkte kostnader refunderes etter dokumentasjon som attesteres av 2 styremedlemmer (evt vara). Reisekostnader etter statens regulativ, herunder kilometergodtgjørelse med per tiden kr 4,48.

8. Utbetaling

Grunnlag for utbetaling er timelister attestert av 2 styremedlemmer, evt vara dersom det er nødvendig. Arbeidsgiver trekker forskuddsskatt og er ansvarlig for innbetaling av denne. Arbeidsgiver har rett til å foreta trekk/justeringer i senere utbetaling dersom det er gjort feil i utbetaling.

9. Varighet/opsigelse

Denne avtale kan gjensidig sies opp med umiddelbar virkning. Opptjente timer frem til oppsigelse godtgjøres ihht avtalen. Opsigelse skal skje skriftlig og bekreftes mottatt av motpart. Ved uttreden av styrerolle opphører denne avtale uten nærmere varsel.

10. Signatur - fullmakt

Signatur av styrets øvrige medlemmer basert på avgjørelse/fullmakt i årsmøte _____

ARBEIDSGIVER

ARBEIDSUTFØRER/FREELANCE

Ålesund, _____

Ålesund, _____

BRL Skjerva Vest AL

Eystein Drønnesund



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

TILKALLINGSAVTALE – TIMEBASERT – «PROSJEKTLEDER»

1. Arbeidsgiver

Borettslaget Skjerva Vest AL, org.nr. 955 192 672

2. Arbeidsutfører

Stig Arild Roald, født _____, Ivar Aasens gate 33, 6005 Ålesund

3. Formål med avtalen

Denne arbeidsavtale kommer som en forlengelse av styreverv, der arbeidsavtalen regulerer godtgjøring av arbeid som faller utenfor typisk styrearbeid. Grunnlaget for avtalen faller bort når arbeidsutfører trer ut av styret.

4. Type arbeidsavtale

Dette er en tilknytning av arbeidsressurs uten at den tilknyttede blir fast ansatt. Dette er regulert som midlertidig ansettelse i henhold til Arbeidsmiljølovens §14-9. Den midlertidig ansatte har ikke krav på arbeid. Tilsvarende vil arbeidsgiver ikke kreve arbeid utført. Denne avtale skal ikke opparbeide rett til fast ansettelse.

Arbeidsavtalen gir opptjening til honorar som er inklusive feriepengar. Honorar er en godtgjøringsform som ofte brukes av frie yrker. Det vil si at mottaker av honorar ikke er fast ansatt, med alminnelige faste lønnsvilkår. Honorar er en betaling for et utført oppdrag.

5. Bestemmelser for godtgjøring av arbeid

Grunnlag for oppstart arbeid skal være bestemmelser gjort i styret, enten i forbindelse med styresaker eller ved bestemmelse av 2 andre styremedlemmer i fellesskap. Styret kan også definere noen faste oppgaver.

Styret vil typisk definere timeomfang per oppgave/prosjekt, og justere dette ved behov. Arbeidstaker skal føre timelister med dato, klokkeslett, type oppgave og hvilket prosjekt. Timelistene skal godkjennes av 2 andre styremedlemmer i fellesskap.

Arbeidssted er ikke definert, og blir etter behov stedlig eller fjernarbeid.

6. Timesats

Ved etableringen gjelder per tiden følgende brutto honorar per time:

Kategori arbeid	Type oppgaver (eksempler, ikke uttømmende)	Honorarsats
Praktisk arbeid som ærend osv.	Praktiske ærend som f.eks innkjøp av materiell. Praktisk gjennomføring av brannøvelse. Praktisk gjennomføring av reparasjon/utbedringsarbeid.	Kr 350

Honorarsats er inklusive feriepengar.

Intensjon ved avtaleinngåelse er at det ikke utløses krav til tjenstepensjon under de unntakskravene gitt i Lov om tjenstepensjon §2-2 om minstekrav.

Timesatsene er gjenstand for årlig justering. Satsene justeres etter den generelle pris/kostnadsutvikling. Tidspunkt for justering er 01.05. Første justeringspunkt vil være 01.05.2024. Det legges til grunn konsumprisindeks fra Statistisk Sentralbyrå for januar til januar som kunngjøres ca 10 februar.



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

7. Kostnader

Evt direkte kostnader refunderes etter dokumentasjon som attesteres av 2 styremedlemmer (evt vara). Reisekostnader etter statens regulativ, herunder kilometergodtgjørelse med per tiden kr 4,48.

8. Utbetaling

Grunnlag for utbetaling er timelister attestert av 2 styremedlemmer, evt vara dersom det er nødvendig. Arbeidsgiver trekker forskuddsskatt og er ansvarlig for innbetaling av denne. Arbeidsgiver har rett til å foreta trekk/justeringer i senere utbetaling dersom det er gjort feil i utbetaling.

9. Varighet/opsigelse

Denne avtale kan gjensidig sies opp med umiddelbar virkning. Opptjente timer frem til oppsigelse godtgjøres ihht avtalen. Oppsigelse skal skje skriftlig og bekreftes mottatt av motpart. Ved uttreden av styrerolle opphører denne avtale uten nærmere varsel.

10. Signatur - fullmakt

Signatur av styrets øvrige medlemmer basert på avgjørelse/fullmakt i årsmøte _____

ARBEIDSGIVER

ARBEIDSUTFØRER/FREELANCE

Ålesund, _____

Ålesund, _____

BRL Skjerva Vest AL

Stig Arild Roald



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

Til: Styret i BRL Skjerva Vest AL
Fra: Styreleder i BRL Skjerva Vest AL – skjervavest@styrommet.no
Dato: 28. januar 2023
Sak: Godtgjørelse for arbeid utenom styrevervet

GODTGJØRELSE FOR ARBEID UTENOM RENT STYREARBEID - TILLEGGSARBEID

Viser til vårt arbeid som styrekollegium i BRL Skjerva Vest AL. Jeg lager et notat for å få lagt frem en sak til vurdering.

Ordinært årsmøte avholdt 31.03.2022 vedtok honorar til styret på kr 50.000

Normerte oppgaver og arbeidsomfang for styreleder

OBOS benytter en normering av oppgaver og arbeids-/timeomfang. Denne normeringen kommuniseres via Styre og Ledelse AS som har avtale om rekruttering av eksterne styreledere. Dette er gjengivelse av OBOS-normering som undertegnede mottok ved rekruttering til BRL Haugaplass AL;

<i>Aktiviteter</i>	<i>Merknad</i>
Styremøter	Varierende ant møter, årshjul
Årsmøte	Forarbeid, gjennomføring
Beboerhenvendelser	Oppgaver fordeles i styret
Prosjektarbeid	Oppgaver fordeles i styret
Oppgaver mellom møter	Oppgaver fordeles i styret

Samlet arbeidsomfang for et borettslag i BRL Skjerva Vest AL sin størrelse er ca 50-60 timer på årsbasis. Definerte/større oppgaver og prosjekter prises separat, herunder rehab, utbygging med mere.

Som styreleder har undertegnede fra valg i august og til 31.12.2022 (drøye 4 måneder) loggført 65 arbeidstimer for BRL Skjerva Vest i 2022. Det er derfor naturlig at noe må gjøres fra og med 2023 og fremover.

I styreverv er vanlig å skille ordinært styrd at det vises til normalt styrearbeid, og at det øvrige defineres som prosjekter med egen godtgjøring.

Andre tilfeller/eksempler

Jeg har gjort undersøkelse i samarbeid med Styre og Ledelse AS.

Et eksempel er styreleder for 10 borettslag på Østlandet.

Der er timesats kr 750 for de siste inngåtte avtaler, med 650 og 550 for de eldre avtaler som ikke har blitt justert enda.



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

Alternativer

Tiltaksplan kan være en kombinasjon av alle punktene:

- a) Mer fordeling av oppgaver til øvrige styremedlemmer
- b) Minimere arbeidsomfang
En del oppgaver er lovpålagte, og en del oppstår utenfor kontroll av styret, så disse må håndteres uansett.
Resterende blir da evt å gjøre følgende tilnærming på:
 - a. Redusere/utsette/utelate revisjons-/forbedringsprosjekter
 - b. Være mindre tilgjengelig/senere fremdrift
- c) En nøktern godtgjøring per time for prosjektarbeid
 - a. Omfatte ordning for styreleder og styremedlemmer
 - b. Styret definerer prosjekter som omfattes
 - c. Styret godkjenner timelister

Forslag godtgjørelsesordning

1. Definerings av hva som omfattes
 - a. Styret vedtar i møter eller utenfor møter hvilke prosjekter som skal omfattes
 - b. Det arbeides med estimert timeomfang
 - c. Forventet timeomfang kan styret justere i forhold til rapporter om arbeid, omfang, resultater osv.
2. Eksempler på prosjekt
 - a. Bygge- og rehab-prosjekter
 - b. Skadesaker som blir mer omfattende enn bare å melde til forsikringselskapet
 - c. Reklamasjonssaker
 - d. Systemforbedringer
 - e. Leverandørrevisjoner
 - f. Konflikthåndtering med beboere/andelseiere
 - g. Annet lignende
3. Godtgjørelsen defineres som honorar, dvs ikke ansatte med ordinære rettigheter som ansatt. Herunder;
 - a. Honorarsats er ikke timelønn og således opptjenes ikke feriepenger
 - b. Godtgjørelse er ikke berettiget til ansettelsesgodter som tjenestepensjon
 - c. Arbeidsmiljølovens regler mht kontrakt, oppsigelse osv gjelder ikke
4. Timelister
 - a. Skal være spesifisert på dato, hvilket prosjekt, klokkeslett for arbeid, medgått tid
 - b. Skal være attestert av to styremedlemmer
5. Utbetalingstidspunkt blir med basis i attesterte timelister og per ellers fastsatte tidspunkt for utbetaling av styrehonorarer
6. Ordningen igangsettes fra og med 01.01.2023.



BRL Skjerva Vest AL

Org.nr 955 192 672

Forslag til godtgjørelse

7. Honorarsatser

Funksjon	Honorarsats
Prosjektleder	Kr 490
Prosjektmedarbeider, håndverkerarbeid o.l.	Kr 270

Satsene er forsøkt harmonisert mellom å være nøkterne og samtidig utgjøre en reell kompensasjon for medgått tid til prosjektarbeid.

Eksempler på satser som referanse til alternative ressurser:

	Typisk innleiesats ex mva	Typisk timelønn ex sos.kost
Snekker/håndverker	Kr 800 – 1.200	Kr 350 +/-
OBOS Byggingeniør	Kr 1.295	Kr 450 +/-
OBOS Forvaltning	Kr 1.000	Kr 350 +/-
Økonomisk/juridisk konsulent	Kr 1.500+	Kr 500 - 750

NB! Lønnsatsene vil typisk være for fast ansatt helårlig medarbeider.

Ansatt, lønnet person oppnår feriepenger 12 %, forsikring og pensjonsordning.

Grov skisse uten særskilte kilder

8. Årlig justering

Satsene justeres årlig per 01. januar. Første gang per 01.01.2024.

Justeringsfaktor tilsvarende %-vise endring fra ene året til neste ihht SSB og for alle sektorer.

For 2020 til 2021 var faktoren 4,2 %

Justeringsfaktor publiseres normalt av SSB i februar – lenke: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn>

Sanksjonering/vedtak

Denne saken blir å behandle i styremøte. Styret lager innstilling på aktuelt vedtak og fremmer dette for årsmøte som har beslutningskompetansen.

Det vurderes at styremedlemmer som ellers vil være stemmeføre ikke blir inhabil med dette innholdet – dette pga satsene er universelle og ikke tilknyttet enkeltpersoner.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 6481 **Selskapsnavn:** Borettslaget Skjerva Vest AL

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.