



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 894 499  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKINNEVIKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 04.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 691 359	2 712 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 691 359</b>	<b>2 712 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 576	116 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 976	10 636
Annen driftskostnad		1 230 447	1 290 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 438 999</b>	<b>1 417 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 252 360</b>	<b>1 295 385</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 051	7 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 051</b>	<b>7 376</b>
Annen finanskostnad		491 381	599 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>491 381</b>	<b>599 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-487 330</b>	<b>-592 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 030	703 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	7 979
Sum varige driftsmidler		3 394 444	3 402 421
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 394 444	3 402 421
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	1 389
Andre fordringer		85 395	210 067
Sum fordringer		85 535	211 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 336 826	1 340 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 336 826	1 340 603
Sum omløpsmidler		1 422 361	1 552 059
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 464 247	19 229 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 464 247</b>	<b>-19 229 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 460 147</b>	<b>-19 225 177</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 682 893	23 405 238
Øvrig langsiktig gjeld		504 980	504 980
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 187 873</b>	<b>23 910 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 187 873</b>	<b>23 910 218</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 206	3 655
Leverandørgjeld		35 349	239 666
Skyldige offentlige avgifter		4 219	2 007
Annen kortsiktig gjeld		47 304	24 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 079</b>	<b>269 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 276 952</b>	<b>24 179 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 612899

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 894 499  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKINNEVIKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 955 894 499  
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 691 359	2 712 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 691 359</b>	<b>2 712 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 576	116 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 976	10 636
Annen driftskostnad		1 230 447	1 290 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 438 999</b>	<b>1 417 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 252 360</b>	<b>1 295 385</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 051	7 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 051</b>	<b>7 376</b>
Annen finanskostnad		491 381	599 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>491 381</b>	<b>599 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-487 330</b>	<b>-592 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 030	703 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>



Organisasjonsnr: 955 894 499  
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 394 442	3 394 442
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	7 979
Sum varige driftsmidler		3 394 444	3 402 421
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 394 444	3 402 421
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	1 389
Andre fordringer		85 395	210 067
Sum fordringer		85 535	211 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 336 826	1 340 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 336 826	1 340 603
Sum omløpsmidler		1 422 361	1 552 059
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 464 247	19 229 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 464 247</b>	<b>-19 229 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 460 147</b>	<b>-19 225 177</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 682 893	23 405 238
Øvrig langsiktig gjeld	504 980	504 980
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 187 873</b>	<b>23 910 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 187 873</b>	<b>23 910 218</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 206	3 655
Leverandørgjeld	35 349	239 666
Skyldige offentlige avgifter	4 219	2 007
Annen kortsiktig gjeld	47 304	24 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>89 079</b>	<b>269 439</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 276 952</b>	<b>24 179 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>



Organisasjonsnr: 955 894 499  
SKINNEVIKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Skinnevikens Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juli - 10. juli 2021





## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Skinneviken Borettslag. Avstemningen åpner 7. juli kl. 09:00 og lukker 10. juli kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6191>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skinneviken Borettslag**

Katarzyna Lysko

Krzysztof Jerzy Koziol

Annette Samuelsen

Aleksander Vines



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Styrets innstilling**

Innkallingen godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Eliassen og Kleppe velges til å underskrive protokollen

**Forslag til vedtak**

Anne Line Eliassen og Julie Ann Kleppe er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Styrets innstilling**

Styret har budsjettert med denne summen og har sammenlignet med styrehonorar i borettslag som har tilsvarende størrelse.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Katarzyna Lysko	Skjeneviksveien 19
Styremedlem	Krzysztof Jerzy Koziol	Skjeneviksveien 21
Styremedlem	Annette Samuelsen	Skjeneviksveien 21
Styremedlem	Aleksander Vines	Skjeneviksveien 17
Varamedlem	Anne Line Eliassen	Skjeneviksveien 19
Varamedlem	Andreas Kjølgaard	Skjeneviksveien 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Skinnevikens Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

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

Skjeneviksveien 15-23

Gårds- og bruksnummer :

149 693

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Skinnevikens Borettslag har 1 ansatt i ca 15% stilling som utføre renhold og forefallende arbeid på timebasis. Samt engasjerer ved behov andre på timebasis. Det har ikke forekommet skader eller ulykker.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen i 2020 har det vært avholdt 2 styremøter. Det har i tillegg vært utstrakt diskusjon rundt saker på styret sin egen facebookside samt i en gruppe på messenger.



Skinnevikens Borettslag

Saker som er behandlet og noen behandles fortsatt er blant annet; elbil-lading, skjeggkrebekjempelse, nytt nøkkelsystem, oppussing av gavlsveggen, kuldepropp i pipene, innkapsling av pipene, tilbud på nye ytterdører, nytt låssystem m.m

Det er blitt avholdt 3 dugnader, samt forsøk på å engasjere beboere til å bidra utenom dugnadene. Det er blitt ryddet i fellesarealer, satt opp trampoline og telt, fylt på sand i sandkassene, malt parkeringsstriper, spylt og klippet blant annet. En av garasjene er også blitt revet.

Utenom dugnadene har også flere store steiner i vannet blitt fjernet.

Gjerdene rundt hele blokken og ved vannet er blitt malt.

Vi har fått strøm i boden.

Det er blitt bestilt avfallscontainer 2 ganger.

Det er skiftet batterier i røykvarslerne og de har også blitt skrudd fast.

Det er kjøpt inn deler til trampolinen, kulegrill, rododendron, luftavfukter til kjeller i nr 17, nye treningsapparater, nye dørmatter, prosjektor, julepynt. Nye blomster, fruktbusker, urter og grønnsaker er plantet. Borettslaget har fått tildelt kr 2000 fra Bergen Kommune til Urban dyrking som har gått til innkjøp av frø, jord og palle m.m.

Det er blitt pyntet til julen og 17.mai. For første gang er det også innkjøpt og pyntet med lys ute.

Postkasseskilt og nøkler har blitt bestilt.

Gavlsveggen ved nr 21 og den blå kanten på baksiden er utbedret og malt av firmaet «Murmesterne Knudsen & Olsen»

Taktekker Frantzen har utbedret noen skader på taket ved nr 21. De har også reparert lekkasje ved pipe i nr 15 og innkapslet pipen slik at den skal holde seg tett i mange år.

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

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

Det har vært gjennomført skjeggkresanering i 39 leiligheter samt loft og kjellere.

Det har blitt utført service på varmepumpene.

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

Av forsikringsaker så har det vært vannlekkasje i kjeller nr 19,21,23. Det har vært lekkasje i hybel på loft i nr 15 og i leilighet i nr 21.

Pappcontaineren blir nå tømt hver 14.dag mot en gang i måneden tidligere.

Det har blitt installert nye ruter- og tvbokser. Avtale med Telia er forlenget med 2 år.

Det er kartlagt hvem som eiere bodene.



Fellesrommet i nr 17 er nå ferdig, men vi har enda ikke hatt offisiell åpning pga vedvarende korona.

Knuste vindu i balkongdør som var ødelagt har blitt reparert.

Det har blitt viderefremidlet til Arna & Åsane rørleggerforretning et par klagesaker i forbindelse med oppussing av badene.

Alle beboere har blitt bedt om å vaske verandaene utvendig. Det er brukt tid på å få alle beboere til å godta digital signering og til å bruke den nye portalen til borettslaget «Vibbo».

Det har vært engasjert et firma som tar seg av salting og snømåking.

Styret har ellers svart på beboeres spørsmål og henvendelser på epost, telefon, messenger, meldinger og på facebook.

Styret har vært behjelpelig med informasjon og andre gjøremål til meglere ved salg av leiligheter.

Det har blitt solgt 7 leiligheter og en hybel siden forrige generalforsamling.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 691 359.  
Andre inntekter består i hovedsak av strøm til hvitevarer.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 438 999.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 765 030 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 333 282 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til blant annet utbedring av gavlsvegg.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet til kr 441 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 21 712. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skinnevikens Borettslag.

### Lån

Skinnevikens Borettslag har tre lån i OBOS Banken med flytende rente. Hovedlånet har en restløpetid på 28 år, mens de to andre lånene har en restløpetid på 24 og 15 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,3% i 2021 i tråd med KPI.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til generalforsamlingen i Skinnevikens Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Skinnevikens Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 765 030. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 23. juni 2021  
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 282 620</b>	<b>-93 418</b>	<b>1 282 620</b>	<b>1 333 282</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	765 030	703 169	579 500	513 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	7 976	10 636	11 000	11 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	17 075 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-722 345	-16 412 767	-657 000	-771 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>50 661</b>	<b>1 376 038</b>	<b>-66 500</b>	<b>-247 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 333 282</b>	<b>1 282 620</b>	<b>1 216 120</b>	<b>1 086 282</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 422 361	1 552 059		
Kortsiktig gjeld	-89 079	-269 439		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 333 282</b>	<b>1 282 620</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 670 216	2 670 216	2 670 000	2 717 000
Andre inntekter	3	21 143	42 710	40 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 691 359</b>	<b>2 712 926</b>	<b>2 710 000</b>	<b>2 717 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-120 576	-26 236	-100 000	-122 000
Styrehonorar	5	-80 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-7 976	-10 636	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-6 753	-6 568	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-49 215	-47 825	-49 000	-50 500
Konsulenthonorar	7	-6 298	-11 961	-1 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-149 891	-91 140	-240 500	-513 000
Forsikringer		-127 752	-116 782	-122 500	-132 000
Kommunale avgifter	9	-427 086	-416 847	-429 500	-441 000
Energi/fyring		-105 474	-131 748	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 758	-218 575	-219 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-135 221	-249 224	-86 000	-89 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 438 999</b>	<b>-1 417 541</b>	<b>-1 470 500</b>	<b>-1 805 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 252 360</b>	<b>1 295 385</b>	<b>1 239 500</b>	<b>911 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 051	7 376	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-491 381	-599 592	-663 000	-401 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-487 330</b>	<b>-592 216</b>	<b>-660 000</b>	<b>-398 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>765 030</b>	<b>703 169</b>	<b>579 500</b>	<b>513 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		765 030	703 169		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 446 993	2 446 993
Tomt		947 449	947 449
Andre varige driftsmidler	14	3	7 979
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 394 444</b>	<b>3 402 421</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 992	6 506
Kundefordringer		140	1 389
Forskuddsbetalte kostnader		56 680	183 441
Andre kortsiktige fordringer	15	22 723	20 120
Driftskonto OBOS-banken		756 850	762 318
Driftskonto OBOS-banken II		18 477	20 012
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 836	1 292
Sparekonto OBOS-banken		559 662	556 980
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 422 361</b>	<b>1 552 059</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-18 464 247	-19 229 277
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 460 147</b>	<b>-19 225 177</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 682 893	23 405 238
Borettsinnskudd	18	467 180	467 180
Annen langsiktig gjeld	19	37 800	37 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 187 873</b>	<b>23 910 218</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 131	22 838
Leverandørgjeld		35 349	239 666
Skyldige offentlige avgifter	20	4 219	2 007



Skinnevikens Borettslag

Påløpte renter		2 206	3 655
Annen kortsiktig gjeld	21	24 173	1 272
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>89 079</b>	<b>269 439</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 816 805</b>	<b>4 954 480</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	22	25 037 800	25 037 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2021  
Styret i Skinnevikens Borettslag

Katarzyna Lysko/s/

Krzysztof Jerzy Koziol/s/

Annette Samuelsen/s/

Aleksander Vines/s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 329 752
TV-Bredbånd	211 560
Renhold	109 224
Dugnad	19 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 670 216</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Salting/Brøyting kreditnota 18/19	-1 015
Korrigeringer på reskonro	120
Strøm hvitevarer	22 038
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 143</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-85 916
Påløpte feriepenger	-10 310
Arbeidsgiveravgift	-24 848
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	498
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-120 576</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 753.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 235
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 298</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 200
Drift/vedlikehold VVS	-16 063



Skinnevikken Borettslag

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 394
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 255
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-149 891</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-103 304
Vann- og avløpsavgift	-201 209
Feieavgift	-25 450
Renovasjonsavgift	-97 122
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-427 086</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 846
Verktøy og redskaper	-11 692
Driftsmateriell	-11 588
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-9 731
Snørydding	-56 506
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-3 717
Porto	-665
Drivstoff biler, maskiner osv.	-273
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-4 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 221</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	998
Andre renteinntekter	27
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 051</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 792
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 001



Skinnevikken Borettslag

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-351 901
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 658
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 953
Renter på leverandørgjeld	-76
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-491 381</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	2 233 670
Installasjon av fellesmåler - tilgang 2008	213 323
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 446 993</b>

Tomten ble kjøpt i 1962 Gnr. 149/693

Tomten ble kjøpt i 2015 Gnr. 149/1113

Tomten ble kjøpt i 2016 Gnr. 149/6

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Varmepumpe**

Tilgang 2011	714 400	
Avskrevet tidligere	-714 399	1

**Porttelefon**

Tilgang 2010	106 360	
Avskrevet tidligere	-98 382	
Avskrevet i år	-7 976	

2

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVINGER</b>	<b>-7 976</b>
-------------------------------	---------------

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 535
Strøm	21 188
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 723</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den



Skinnevikens Borettslag

totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-1 260 771
Nedbetalt tidligere	59 002
Nedbetalt i år	35 814
	-1 165 955

**OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-5 893 973
Nedbetalt tidligere	446 784
Nedbetalt i år	268 476
	-5 178 713

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-17 075 000
Nedbetalt tidligere	318 720
Nedbetalt i år	418 055
	-16 338 225

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-22 682 893**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967 -467 180

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-467 180**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld -37 800

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-37 800**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 836

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 383

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-4 219**

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -10 310

Påløpte kostnader -11 756



Skinnevikken Borettslag

Refusjon Utlegg	-2 107
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 173</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 180
Pantelån	22 682 893
<b>TOTALT</b>	<b>23 150 073</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 446 993
Tomt	947 449
<b>TOTALT</b>	<b>3 394 442</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601217. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Skinneviken Borettslag

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Katarzyna Lysko**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Per-Inge Naustvik**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anne Line Eliassen**

**Osvaldo Saldano**



## Generell informasjon



## 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
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- 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**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.