



Årsmøte 2022

Syrbekk Borettslag

7. april 2022

Velkommen til årsmøte i Syrbekk Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2022 kl. 18:00, Hos Heidi Østlie, Prinsesseveien 29 F.

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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren 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.

Annen informasjon

Det er tidligere varslet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt. Grunnet endring i situasjonen rundt covid er det besluttet at møteformen endres fra digitalt til fysisk.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstra styregodtgjørelse
7. Ekstra godtgjørelse for Torgrim Jensen
8. Parkeringsplasser
9. Felles grillplass
10. Begrensning på styrets vedlikeholdsbudsjett
11. Få ned kostnader ved arbeid ved at andre enn obos kan innhentes/leies som prosjektstyrer, konsulent etc.
12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Syrbekk Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Martin Bergåker fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Bergåker velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torgrim Jensen og Heidi Østlie er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative årsresultat overføres til udekket tap, kr. 1 105 048.

Vedlegg

1. 3224 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Ekstra styregodtgjørelse

Forslag fremmet av:

Mikael Persson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret innvilges en ekstra engangsgodtgjørelse a 30.000kr, som fordeles etter styrets godtbefinnende, for arbeid langt utover det som normalt kan forventes av et styre

Forslag til vedtak

Styret godtgjøres med kr. 30 000 for ekstraarbeid utover hva man kan forvente av et styre.

Sak 7

Ekstra godtgjørelse for Torgrim Jensen

Forslag fremmet av:

Hege Herholdt Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har nå hatt en formann i styret som vi synes har gjort en fantastisk jobb. Vi har selv sett hvordan han har gått befaringer, hatt møter med byggefirmaet og selv vært i kontakt med alle, og gitt tilbakemeldinger på bekymringer både kveld og helg. Han har personlig ryddet foran her for å sjekke at asbestarbeidet ble gjort slik det skulle. Han og styret har satt Obos på plass, og hatt mye jobb med å få ryddet etter bl a Rolf Herman. Vi vet også at det har vært mye arbeid med advokater, telefoner etc for å få oversikt og rydde opp. Etter vår mening har han gått langt utover det mange ville, og sett i lys av hvor travel hverdag han selv har, så er ihvertfall vi imponert. Han har i tillegg vært i en flytteprosess og likevel sagt seg villig til å se dette prosjektet ferdig. I tillegg kommer han tilbake i sommer for å være med på å male 2 strøk på bygningene her. Vi synes at dette bør godtgjøres med en ekstra sum. Vi støtter økning av foreslått beløp også.

Forslag til vedtak

Ekstra godtgjøring til Torgrim Jensen grunnet hans innsats siste året på minimum kr 20000. Beløp kan naturligvis justeres av GF hvis vedtak fattes.

Sak 8

Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Fredrik Bang Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å anlegge parkeringsplasser langs med gjerdet foran 29 rekka. Dette på grunnlag av at det veldig ofte er utfordrende å ha nok ledige plasser til gjester.

Forslag til vedtak

Ønsker å bruke ca. Halvparten av plassen foran 29 rekka for å anlegge parkeringsplasser, bare gruse opp i første omgang for å fremtidig asfaltere. Plassen er allerede i bruk som anleggsvei for i-bygg så mesteparten av plenen er kjørt i stykker.

Sak 9

Felles grillplass

Forslag fremmet av:

Fredrik Bang Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om å anlegge grillplass foran 29 rekka.

Forslag til vedtak

Lage felles grillplass foran 29 rekka ved boden. Gruse opp slik at det blir mer rett.- Gå til anskaffelse av benker og en utegrill for å lage et permanent felles område og samlingspunkt som er på vår eiendom.

Sak 10

Begrensning på styrets vedlikeholdsbudsjett

Forslag fremmet av:

Hege Herholdt Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av at vårt BRL ved flere anledninger har satt igang store vedlikeholdsprosjekt, det siste var i tillegg lite planlagt før ny vurdering ble gjort, ble det sjekket ut hva andre BRL gjør. I flere har man vedtak på et tak av sum som styret har anledning til å gjøre vedlikehold for. Dette kunne f eks være antall enheter x felleskostnader. Dette for at styret kan gjøre vedlikehold av mindre art som er nødvendig, men ved større prosjekter må man sette opp en plan, dette sendes ut til alle andelseiere med en tidsfrist for å komme med evt innsigelser. På grunnlag av dette settes det opp f eks beboermøte, GF etc. I tillegg er det viktig at det blir presisert at vedlikehold er nettopp vedlikehold. Alle ting som er nytt, fasadeendringer, farger, utforming, andre forandringer som type dører eller andre nyanskaffelser SKAL opp i GF og stemmes over.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Det skal være et tak på kostnad som styret alene kan utføre vedlikehold for. Sum kan f eks være felleskostnad pr leilighet x antall leiligheter.

Sak 11

Få ned kostnader ved arbeid ved at andre enn obos kan innhentes/leies som prosjektstyrer, konsulent etc.

Forslag fremmet av:

Hege Herholdt Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mener at det ved fremtidige store prosjekt bør og kan være andre firmaer som leies inn for prosjektstyring enn Obos. Vi mener laget vårt og styrer opp gjennom har nesten på "automatikk" latt Obos få den jobben, og vi har selv erfart at styremedlemmer opp gjennom våre 27 år her, har trodd at Obos faktisk bestemmer noe, eller er en selvfølgelighet. Det vil vi presisere at det er de ikke. Vi har vært i kontakt med BRL som har leid inn andre firmaer som har gjort en kjempejobb, hatt full kontroll, god kommunikasjon med laget og fulgt opp nøye hele veien, også i ettertid. Disse firmaene har i tillegg vært mye rimeligere. Vi har vært i kontakt med flere lag som ikke tenker å bruke Obos mer til dette da prisen de tar er for drøy, i tillegg til prosenter for hvor mye som skal gjøres (bukken til havresekken), og drøye priser for hver eneste møte med byggefirmaer etc. Det finnes firmaer tar prosjektstyrerjobber og konsulentarbeide i forbindelse med dette, som er ekstremt flinke, effektive og har priser som er forsvarlige.

Forslag til vedtak

Styret skal før et prosjekt innhente priser og erfaring med andre firmaer enn Obos som kan være prosjektstyrer for arbeidene.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Kolstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mikael Persson
- Velges på Generalforsamling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ella Westnes
- Hege Herholdt Berntsen
- Kirsti Henriksen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Alexander Andersen
 - Roger Gran Kofoed
-

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Fredrik Kolstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på Generalforsamling
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgrim Jenssen	Alveveien 7 A
Styremedlem	Heidi Østlie	Prinsesseveien 29 F
Styremedlem	Trond André Nilsen	Prinsesseveien 29 C
Varamedlem	Aleksander Andersen	Prinsesseveien 27 E
Varamedlem	Hege Herholdt Berntsen	Prinsesseveien 27 A
Varamedlem	Fredrik Carlsen Fosås	Prinsesseveien 29 G

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torgrim Jenssen

Alveveien 7 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Aleksander Andersen

Fredrik Carlsen Fosås

Prinsesseveien 27 E

Prinsesseveien 29 G

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Syrbekk Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Syrbekk Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953697688, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Prinsesseveien 27 A - H

Prinsesseveien 29 A - H

Gårds- og bruksnummer:

84 120 121 159 161

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.

Syrbekk Borettslag har ingen ansatte.

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 BDO AS.

Styrets arbeid

Rehabilitering

Styrets arbeid i 2021 har i all hovedsak hatt fokus på rehabilitering av bygningsmasser og drenering. Da nytt styre var på plass startet vi en gjennomgang av prosjektet, deriblant vurderingen av ny drenering, og innhentet vurderinger fra 4 ulike firmaer. 2 av disse var tradisjonelle firmaer som utfører fornyelse av eksisterende drenering, og 2 som utfører elektro osmose.

Selv om de 2 tradisjonelle konkluderte med at eksisterende drenering fungerte tilfredsstillende, og de 2 for elektro osmose mente de kunne ordne fuktproblemene som var, konkluderte styret med at funksjonaliteten til det eksisterende var for usikker over tid. Det ble derfor bestemt å fornye dreneringen på begge bygg.

Det nye styret har videreført prosjektplanene til det forrige styret, og har så langt det lar seg gjøre, prøvd å imøtekomme individuelle ønsker hva plattinger angår.

Det har vært en prosess å finne ut av eksisterende rør. Det har vært gjort en del fornyinger av kummer og rør fra før, uten at dette har vært dokumentert. Styret har brukt mye tid på å «etterforske» hvordan eksisterende rør systemer henger sammen med det nye. Det finnes dessverre ingen tegninger, hverken fra borettslaget eller kommunen på arbeider som er gjort. Styret holder fortsatt på å lage et dokument på alt som er funnet, og som blir gjort i forbindelse med nåværende oppgradering. Dette dokumentet er ment å følge styret i borettslaget for videre arbeid og dokumentasjon.

I tillegg har styret vært i kontakt med prosjekt avdelingen i kommunen for å avklare tilkobling av borettslagets nye avløpsrør til det kommunale anlegg, da spesielt med hensyn til at kommunen skal fornye sine rør i Prinsesseveien våren 2022.

Styret har også vurdert fordrøyningsbasseng i hagen utenfor 27 e-h, da dette potensielt vil kunne avlaste fukttoppsamlingen i bakken. Men sett i lys av nye krav fra kommunen, Ingen rør annet enn grovvann skal kobles til nettet, så er dette satt på vent. Vi har kommet frem til at vi ser an effekten av den nye dreneringen, før vi evt søker og anslår pris på et slikt anlegg.

Et slikt anlegg krever å være tilkoblet et utløp for å ha effekt. Et slikt utløp må være påkobling til det kommunale systemet, og krever søknad og godkjennelse fra kommunen.

Internett

I forbindelse med at rehabiliterings prosjektet ble vesentlig dyrere enn først antatt, på grunn av økte material priser, så har styret prøvd å spare inn der det var mulig. Dette har bl.a resultert i bytte av internettleverandør, og det ble bestemt å benytte seg av tilbudet fra Viken fiber.

Forsikring

Styret har innhentet tilbud fra forskjellige forsikringsleverandører, og har foreløpig ikke byttet. IF forsikring som vi i dag har, er billigst, men har ikke den beste dekningsgraden på enkelte områder. Vi har ikke byttet grunnet en uønsket dispuTT med OBOS prosjekt.

OBOS Prosjekt

Etter funn av asbest plater langs grunnmur på 27 bygget fikk vi en uønsket dispuTT med OBOS prosjekt. Vi i styret måtte se oss nødt til å stoppe arbeidet for å imøtekomme arbeids, og sikkerhets krav nedfelt i Byggherreforskriften. Her møtte vi ingen forståelse fra OBOS prosjekt, som mente de gjorde alt riktig, nemlig ingenting. Styrets oppfatning var, og er, at OBOS prosjekt ikke var til noe hjelp. Vi ble møtt med et «ikke vårt ansvar» og

bestemte å avslutte samarbeidet med OBOS prosjekt. I denne forbindelse ble det innhentet gratis vurdering fra IF advokat hjelp, gjennom forsikringen.

Selv om vi ikke har en god nok grunn for å heve kontrakten, fikk vi OBOS prosjekt med på det. De 3% som OBOS skal ha i henhold til kontrakt står de hardnakket på. Advokat hjelpen mener hele prosessen virker uryddig fra OBOS prosjekt sin side, og det ble bestemt å ta det videre enda et hakk. Derfor er det laget en sak, med en advokat som er ekspert på området, til å se på helheten i saken. Der står saken fortsatt i skrivende stund.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 121 088.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 165 003.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 105 048 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital (udekket tap). Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 138 521 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 000 til fast løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt noe ekstraordinært vedlikehold i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd

med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 4,4%. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Syrbekk Borettslag.

Lån

Syrbekk Borettslag har lån i OBOS-banken. Betingelse pr 01.03.2022:

Nedbetalingslån								
Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS02	98207992712	7 189 681,00	30.03.22	478 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,05% flytende rente	2,08%	Nei

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5% i tråd med prisvekst for øvrig / KPI.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SYRBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 697 688, KUNDENR. 3224

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 321 652	1 131 833	1 321 652	138 521
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 105 048	292 742	-6 309 300	186 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	2 800	2 800	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 154 325	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 235 207	-105 724	-3 347 420	-186 333
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 183 130	189 818	-9 656 720	167
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		138 521	1 321 652	-8 335 068	138 688
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 602 596	1 329 238		
Kortsiktig gjeld		-1 464 075	-7 586		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		138 521	1 321 652		

SYRBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 697 688, KUNDENR. 3224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 121 088	988 416	1 121 000	1 121 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 121 088	988 416	1 121 000	1 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-2 800	-2 800	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 509	-4 378	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-82 525	-80 515	-83 000	-84 600
Konsulenthonorar	6	-8 838	-17 423	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-1 600 794	-65 738	-6 670 000	-120 000
Forsikringer		-73 528	-70 454	-73 300	-76 500
Kommunale avgifter	8	-186 796	-177 187	-189 000	-212 000
Energi/fyring		-20 508	-17 080	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 022	-99 582	-101 600	-95 000
Andre driftskostnader	9	-8 022	-15 222	-16 200	-16 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 165 003	-619 639	-7 239 300	-710 500
DRIFTSRESULTAT		-1 043 915	368 777	-6 118 300	410 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	361	521	0	0
Finanskostnader	11	-61 494	-76 556	-191 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-61 133	-76 035	-191 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		-1 105 048	292 742	-6 309 300	186 500
Udekket tap		-1 105 048	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	292 742		

SYRBEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 697 688, KUNDENR. 3224

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 369 969	1 369 969
Tomt		8 632	8 632
Andre varige driftsmidler	13	41 875	44 675
SUM ANLEGGSMIDLER		1 420 476	1 423 276
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 832	0
Driftskonto OBOS-banken		593 403	1 329 238
Sparekonto OBOS-banken		1 000 361	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 602 596	1 329 238
SUM EIENDELER		3 023 072	2 752 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	14	-1 784 810	-679 761
SUM EGENKAPITAL		-1 783 210	-678 161
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 087 807	3 168 689
Borettsinnskudd	16	254 400	254 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 342 207	3 423 089
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 348 605	7 586
Påløpte renter		339	0
Annen kortsiktig gjeld	17	115 131	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 464 075	7 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 023 072	2 752 514
Pantstillelse	18	11 300 800	4 114 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, _____.2022
Styret i Syrbekk Borettslag

Torgrim Jenssen

Heidi Østlie

Trond André Nilsen



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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 019 520
Mediaprodukter	101 568
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 121 088

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 963

SUM KONSULENTHONORAR	-8 838
-----------------------------	---------------

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-112 500
IBYGG AS	-1 348 496
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 460 996
Drift/vedlikehold bygninger	-46 895
Drift/vedlikehold VVS	-33 558
Drift/vedlikehold elektro	-18 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 546
Egenandel forsikring	-16 294
Kostnader dugnader	-2 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 600 794

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-186 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 796

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-1 018
Andre kontorkostnader	-378
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-4 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 022

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	361
SUM FINANSINNTEKTER	361

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-11 927
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 567
SUM FINANSKOSTNADER	-61 494

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1964	1 378 601
Utskilt tomteverdi	-8 632
SUM BYGNINGER	1 369 969

Tomten ble kjøpt i 1964
Gnr.84/bnr.120 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	55 866	
Avskrevet tidligere	-11 191	
Avskrevet i år	-2 800	
		41 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		41 875

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 800
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-3 860 000	
Nedbetalt tidligere	691 311	
Nedbetalt i år	3 168 689	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 154 325	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	66 518	
		-3 087 807

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 087 807
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1964		-254 400
SUM BORETTSSINNSKUDD		-254 400

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-115 131
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-115 131

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	254 400
Pantelån	3 087 807
TOTALT	3 342 207

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

Bygninger	1 369 969
Tomt	8 632
TOTALT	1 378 601

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Syrbekk Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Syrbekk Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587825. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – 2022	Drenering og rehabilitering av bygningsmasser	Begge bygg er drenert samt at det er rehabilitert en del bygningsmasse
2020 – 2020	Utskifting av vinduer	Utskifting av div vinduer i 2 etg. + terrassedører og kjellervinduer. Arbeidene utføres av lbygg AS . Kostnad kr. 470.675,-
2013	Div. vedlikehold	Det er gjennomført omklodning og etterisolering av inngangssidene + utskifting av tilstøtende vinduer. Arbeidene er utført av Byggmesterfirma Oseberg og Juel AS
2012	Div. vedlikehold	Det er bygd opp nye trapper utvendig, utført av Hjellnes bygg Det er fore tatt rensing av kloakksystemet, arbeidene er utført av Spyleteknikk. Det er utført asfaltering rundt inngangene, arbeidene er utført av Pål Nygaard AS

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.04.22

Selskapsnummer: 3224 Selskapsnavn: Syrbekk Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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