

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skogveien Borettslag
avholdes onsdag, 25. mai 2022 kl. 12:00 i Rådhuset

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 02.05.2022
Styret i Skogveien Borettslag

Arne Arnesen /s/

Arne Christian Evensen /s/

Atle Ingvald Livgard /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Arnesen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Arne Christian Evensen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Atle Ingvald Livgard	Valgt i 2020 for 2 år

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Skogveien Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Skogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951163244, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1 1518

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.

Skogveien 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 786 960,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 494 533,-.

Resultat

Årets resultat på kr 266 342,- 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 31.12.2021 kr 1 658 200,- 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.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 814,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogveien Borettslag.

Lån

Skogveien Borettslag har lån i DNB.

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

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 2,5 %.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



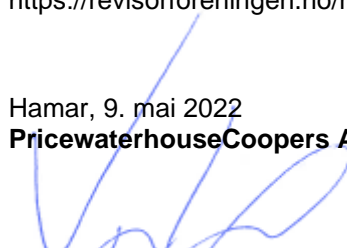
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Hamar, 9. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

SKOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 163 244, KUNDENR. 4778

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.		1 545 364	1 407 878	1 545 364	1 658 199
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		266 342	290 348	223 800	210 700
Tilbakeføring av avskrivning	10	7 053	7 697	7 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-160 560	-160 560	-161 000	-161 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		112 835	137 485	69 800	49 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 658 200	1 545 363	1 615 164	1 707 899

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 705 429	1 582 222
Kortsiktig gjeld	-47 229	-36 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 658 200	1 545 363

SKOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 163 244, KUNDENR. 4778

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	786 960	786 960	787 000	787 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		786 960	786 960	787 000	787 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-7 053	-7 697	-7 000	0
Revisjonshonorar	3	-4 700	-4 600	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-39 180	-38 220	-39 500	-40 200
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	4	0	-84 019	-20 000	-20 000
Forsikringer		-42 383	-39 458	-42 000	-45 000
Kommunale avgifter	5	-224 649	-160 672	-232 000	-235 000
Energi/fyring		-63 850	-31 338	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 216	-76 416	-80 000	-85 000
Andre driftskostnader	6	-29 101	-19 178	-52 100	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-494 533	-463 998	-530 000	-550 100
DRIFTSRESULTAT		292 427	322 962	257 000	236 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	3 167	4 982	0	0
Finanskostnader	8	-29 252	-37 596	-33 200	-26 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 085	-32 614	-33 200	-26 200
ÅRSRESULTAT		266 342	290 348	223 800	210 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 342	290 348		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	6 322 770	6 322 770
Tomt		600 000	600 000
Andre varige driftsmidler	10	1	7 054
SUM ANLEGGSMIDLER		6 922 771	6 929 824
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 844	19 764
Driftskonto OBOS-banken		220 025	101 066
Sparekonto OBOS-banken		1 464 560	1 461 393
SUM OMLØPSMIDLER		1 705 429	1 582 222
SUM EIENDELER		8 628 200	8 512 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 051 990	3 785 648
SUM EGENKAPITAL		4 053 190	3 786 848
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 257 780	1 418 340
Borettsinnskudd	12	3 270 000	3 270 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 527 780	4 688 340
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 750
Påløpte renter		5 045	5 058
Påløpte avdrag		26 760	26 760
Annen kortsiktig gjeld	13	15 424	3 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 229	36 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 628 200	8 512 047
Pantstillelse	14	6 270 000	6 270 000
Garantiansvar			

Hamar, 02.05.2022

Styret i Skogveien Borettslag

Arne Arnesen /s/

Arne Christian Evensen /s/

Atle Ingvald Livgard /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	786 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	786 960

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 413
Vann- og avløpsavgift	-98 962
Renovasjonsavgift	-107 274
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 649

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-17 500
Gressklipping	-9 375
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 101

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 167
SUM FINANSINNTEKTER	3 167

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-29 252
SUM FINANSKOSTNADER	-29 252

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	6 234 731
Tilgang 1993	88 039
SUM BYGNINGER	6 322 770

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.1/bnr.1518

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

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk		
Kostpris	76 969	
Avskrevet tidligere	-69 915	
Avskrevet i år	-7 053	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 053**

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2012	-2 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 431 660	
Nedbetalt i år	160 560	
		-1 257 780
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 257 780

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991		-3 270 000
		-3 270 000

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-15 424
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-15 424

LANGSIKTIGE FORDRINGER**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		3 270 000
Pantelån		1 257 780
Påløpte avdrag		26 760
TOTALT		4 554 540

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

Bygninger		6 322 770
Tomt		600 000
TOTALT		6 922 770

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6609628. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Nytt porttelefonanlegg
2011	Molokk
2011	Maling av bygningsmasse
1999	Maling
1993	Utbedring gulv, isolering