



Årsmøte 2022

Svingen Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. juli - 20. juli 2022

Velkommen til årsmøte i Svingen Panorama Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. juli kl. 09:00 og lukker 20. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6360>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedlikehold med låneopptak
6. Endring av vedtektsbestemmelser pkt 8.1
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Svingen Panorama 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Møgster og Chris Lund er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap og årsrapport 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget må i følge loven ha et styret. Det krever mye av egen fritid og egne ressurser å sørge for at ting er på stell i borettslaget. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 i året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 5

Vedlikehold med låneopptak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

- Styret har fått bistand av Obos Prosjekt for å sjekke status på huset. Konklusjonen er at det må males, vinduer må skiftes, noen områder på fasaden må fikses. Omfanget av prosjektet begrenses i dette tilfellet å omfatte som nødvendig vedlikehold.
- Borettslaget har fått lånesøknaden innvilget. Lånebeløp ca kr 2.720.000 over 30 år, inkludert innfrielse av løpende lån. Opplåning inntil kr 550.000.
- Månedlig lånekostnad er cirka kr 10.700 med dagens rente.
- Det ser også ut som at belåningen blir ganske høy og at fellesobligasjonen må vike prioritet. Derfor må vi ha et vedtak fra årsmøte.
- Styret ønsker ikke at felleskostnadene skal økes, dog anbefaler Obos å øke med 12% for å dekke kontantunderskudd.
- Styret har besluttet å øke nåværende lån med kr. 550 000 med løpetid på 30 år. Det betyr at felleskostnadene ikke økes i denne omgang. Med høy prisvekst og renteøkning kan vi ikke garantere at felleskostnadene vil forbli slik de er i dag, dette må vi komme tilbake til etter hvert.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til å foreta låneopptak på inntil kr 550 000,-, totalt kr 2 720 000,-, med prioritet foran borettsinnskuddene, for gjennomføring av malearbeider, vindusutskifting og vedlikehold på deler av fasaden. Generalforsamling vedtar at nytt lån i OBOS-banken sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

Sak 6

Endring av vedtektsbestemmelser pkt 8.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det står følgende i våre vedtekter i dag:

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer.

Styret skal i tillegg ha ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inkludert varamedlemmer, er to år. Ved valg av det første ordinære styre i borettslaget etter at boretter er etablert i borettslagets eiendom, skal likevel halvparten av styremedlemmene og ett varamedlem velges for en valgperiode på ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret ser ikke behov for at det må velges varamedlem, tillegg foreslår styret mindre endringer av pkt 8.1 og foreslår at punktet endres til følgende: «8.1 Styret: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Møgster

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Chris Lund
-

Sak 8

Valg av varamedlem

Dersom sak 6 ikke blir vedtatt må det velges 1 varamedlem for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Yolanda Ekobo
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Møgster	Svingen 29
Styremedlem	Reza Habibi	Svingen 29
Styremedlem	Chris André Lund	Svingen 29
Varamedlem	Yolanda Manuela Montecano Ekobo	Svingen 29

Generelle opplysninger om Svingen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Svingen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995117231, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Svingen 29

Gårds- og bruksnummer:

154 206

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.

Svingen Panorama 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 Revisorgruppen Hordaland.

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 252 936.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 177 195.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 29 256 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 109 548 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 505 500 til større vedlikehold som omfatter maling av fasade og utskifting av vinduer.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ut ifra et estimat på årsbeløp for 2021, med endringer signalisert i bybudsjettet for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til om lag kr 14 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svingen Panorama Borettslag.

Lån

Svingen Panorama Borettslag har lån i Obos Boligkredit AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20%. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr 31 500.

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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Svingen Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Svingen Panorama Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 29.256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

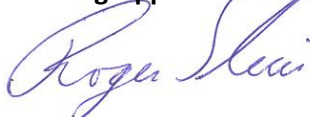
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>

Bergen, den 09.06.2022

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		147 976	128 030	147 976	109 549
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		29 256	82 659	93 800	-421 805
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-67 683	-62 713	-68 000	-68 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-38 427	19 946	25 800	-489 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		109 548	147 975	173 776	-380 256

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		112 384	148 317
Kortsiktig gjeld		-2 836	-342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		109 548	147 975

SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	252 936	249 236	253 000	266 000
SUM DRIFTSINNEKTER		252 936	249 236	253 000	266 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 003	0	0	-23 005
Revisjonshonorar	4	-4 633	-4 521	-4 500	-4 800
Forretningsførerhonorar		-30 660	-29 910	-30 000	-31 500
Konsulenthonorar	5	-2 575	-662	-1 500	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-44 304	-11 611	-12 000	-505 500
Forsikringer		-13 757	-13 269	-13 500	-14 500
Kommunale avgifter	7	-44 194	-43 110	-43 000	-43 300
Andre driftskostnader	8	-14 069	-7 373	-7 400	-14 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-177 195	-110 456	-111 900	-639 805
DRIFTSRESULTAT		75 741	138 780	141 100	-373 805
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	157	57	200	0
Finanskostnader	10	-46 642	-56 178	-47 500	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 485	-56 121	-47 300	-48 000
ÅRSRESULTAT		29 256	82 659	93 800	-421 805
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		29 256	82 659		

SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	5 606 408	5 606 408
Tomt		1 400 000	1 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 006 408	7 006 408
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		94	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 897	16 276
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		96 394	131 971
SUM OMLØPSMIDLER		112 384	148 317
SUM EIENDELER		7 118 792	7 154 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5000		30 000	30 000
Udekket tap	12	-259 520	-288 776
SUM EGENKAPITAL		-229 520	-258 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 204 865	2 272 548
Borettsinnskudd	14	5 140 612	5 140 612
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 345 477	7 413 160
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105	87
Skyldige offentlige avgifter	15	305	0
Påløpte renter		266	254
Annen kortsiktig gjeld	16	2 160	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 836	342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 118 792	7 154 725
Pantstillelse	17	7 681 612	7 681 612
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.06.2022

Styret i Svingen Panorama Borettslag

Geir Møgster /S/

Reza Habibi /S/

Chris Lund /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 KLASIFISERING 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 lik	176 400
Felleskostnader etter areal	76 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	252 936

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 000
Påløpte feriepengene	-2 160
Arbeidsgiveravgift	-2 843
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 003

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 633.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-2 575

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 304

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 947
Vann- og avløpsavgift	-16 995
Renovasjonsavgift	-16 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-44 194

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 571
Verktøy og redskaper	-996
Lyspærer og sikringer	-176
Andre kostnader tillitsvalgte	-37
Andre kontorkostnader	-1 079
Porto	-59
Bank- og kortgebyr	-2 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 069

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
SUM FINANSINNTEKTER	157

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 642
SUM FINANSKOSTNADER	-46 642

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	5 606 408
SUM BYGNINGER	5 606 408

Tomten ble kjøpt i 2010. opprinnelig byggeår 1929

Gnr.154/bnr.206

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12

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.

ENERGIAVREGNING

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-2 527 961

Nedbetalt tidligere

255 413

Nedbetalt i år

67 683

-2 204 865

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 204 865

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

-5 140 612

SUM BORETTSINNSKUDD

-5 140 612

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-305

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-305

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-2 160

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 160

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

5 140 612

Pantelån

2 204 865

TOTALT

7 345 477

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

Bygninger	5 606 408
Tomt	1 400 000
TOTALT	7 006 408

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2021

- Fjernet og fått plass nytt gjerde for sameie.
- Fjernet råte bord på bygg.
- Levert brannvarsel til eiere i sameie og plassert nye i fellesareal for alles sikkerhet.
- Ny og forbedret hus forsikring.
- Kjøpt ny hekkeklipper.
- Brukt timer for å lage arbeids kontrakt for nabo.
- Håndtere klager på husbråk og håndtere kvalme som kommer fra det.
- Fjerning av is og snø "vaktmester" osv.
- Brukt timer med samtaler og god hjelp om nytt lån for oppussing av bygg 2022 fra Obos.
- Utallige/timer samtaler og med ulike firmaer slik at borettslaget får den beste avtale styret mener er best for alle.
- Styreleder har brukt flere hundre timer og er takknemlig for hjelp og bistand fra Obos

Styret

Styret kan nås på e-post svingen-panorama@styrerommet.no

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 AS med polisenummer SP3999715. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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. Ta kontakt med forsikring@obos.no for spørsmål.

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.

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..

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 i 2022:

- Planlegging for 2022: Huset males. Vinduer skiftes. Fasede hvor trengs blir fikset. Dette er kort versjon.

6360 Svingen Panorama Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 17.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.07.22

Selskapsnummer: 6360 **Selskapsnavn:** Svingen Panorama Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Geir Møgster og Chris Lund er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

For

Mot

Sak 5 Vedlikehold med låneopptak

Styret ber om fullmakt til å foreta låneopptak på inntil kr 550 000,-, totalt kr 2 720 000,-, med prioritet foran borettsinnskuddene, for gjennomføring av malearbeider, vindusutskifting og vedlikehold på deler av fasaden. Generalforsamling vedtar at nytt lån i OBOS-banken sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtektsbestemmelser pkt 8.1

Styret ser ikke behov for at det må velges varamedlem, tillegg foreslår styret mindre endringer av pkt 8.1 og foreslår at punktet endres til følgende: «8.1 Styret: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer».

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Geir Møgster

Styremedlem (1 skal velges)

Chris Lund

Sak 8 Valg av varamedlem

Varamedlem (1 skal velges)

Yolanda Ekobo

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.