



Årsmøte 2022

Borettslaget Skjerva Vest AL

5. april 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Skjerva Vest AL

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

Dato for årsmøtet:

5. april 2022 kl. 18:00, Sjakklubbens lokaler.

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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Skjerva Vest AL

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6481Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen Kandidater
- Ingen Kandidat

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen kandidat
 - ingen kandidater
-

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingen Kandidat

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingen Kandidater
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Moa Strandabø	Ivar Aasens Gate 35
Styremedlem	Liv Trædal	Kjøpmannsgata 32
Styremedlem	Elise Ullaland (bo)	Ivar Aasens Gate 35
Varamedlem	Trym Langseth Brekke	Ivar Aasens Gate 33
Varamedlem	Ragnhild Ostnes	Kjøpmannsgata 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christian Moa Strandabø Ivar Aasens Gate 35

Varadelegert

Liv Trædal Kjøpmannsgata 32

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Skjerva Vest AL

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Ivar Aasensgt. 33 og 35

Kjøpmannsgt. 32 og 34

Gårds- og bruksnummer:

200 189 191 296 297

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

Borettslaget Skjerva Vest AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Diverse vedlikehold: ordning av materiale, lyspærer, batteriskift på røykvarslere, spyling, snømåking, avfall ol.

Prosjektering: ordning av befarng etter våtroms prosjekt, innhenting av diverse tilbud (gjerde, innglassing osv.)

Oppfølging av garantisaker.

Diverse administrerende: oppfølging og spørsmål fra beboere, planlegging av møter (både styre og beboer møte) oppfølging av fakturering og underleverandører.

Oppfølging av diverse søknader fra beboere og skjema.

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 1 546 704,-.
Dette er som enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 752 809,-.
Dette er litt høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 553 367,- 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 1 089 646,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader med kr 50 000 til bygning, kr 5 000 til VVS, kr 10 000 til elektro og kr 5 000 til utvendig anlegg.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjettet med kr 64 300,-. Kommunale avgifter er budsjettet med kr 112 000,-.

Energikostnader

Strøm er budsjettet med en total kostnad på kr 30 000 for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 952,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Skjerva Vest AL.

Lån

Borettslaget Skjerva Vest AL har lån i OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med en økning på 2 % fra 01.07. 2022

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 i 2022 viser en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.22. Det er imidlertid ikke vedtatt en økning av felleskostnader pr. 24.03.22. Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skjerva Vest AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Skjerva Vest AL.

<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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		887 524	1 940 421	887 524	1 089 646
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		553 367	-8 396 343	557 275	623 725
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	10 474 649	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-351 245	-3 131 203	-350 000	-351 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		202 122	-1 052 897	207 275	272 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 089 646	887 524	1 094 799	1 362 371

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 234 352	912 877
Kortsiktig gjeld	-144 706	-25 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 089 646	887 524

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 546 704	1 429 080	1 547 000	1 547 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 546 704	1 429 080	1 547 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-2 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-40 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 436	-7 103	-7 100	-2 200
Forretningsførerhonorar		-47 858	-46 923	-48 100	-48 850
Konsulenthonorar	6	-128 559	-7 528	-5 000	-10 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-16 151	-8 966 606	-100 000	-70 000
Forsikringer		-98 448	-107 229	-112 000	-102 400
Kommunale avgifter	8	-170 759	-228 449	-246 000	-176 300
Energi/fyring		-47 236	-29 102	-13 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 770	-101 969	-103 000	-115 300
Andre driftskostnader	9	-77 953	-82 672	-79 000	-85 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-752 809	-9 609 104	-745 725	-673 275
DRIFTSRESULTAT		793 895	-8 180 024	801 275	873 725
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	1 302	0	0
Finanskostnader	10	-240 528	-217 620	-244 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 528	-216 318	-244 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		553 367	-8 396 343	557 275	623 725
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 063 223		
Udekket tap		0	-7 333 120		
Reduksjon udekket tap		553 367	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	5 110 268	5 110 268
Tomt		10 309	10 309
SUM ANLEGGSMIDLER		5 120 577	5 120 577
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		104 188	2 662
Driftskonto OBOS-banken		1 129 887	909 938
Sparekonto OBOS-banken		277	277
SUM OMLØPSMIDLER		1 234 352	912 877
SUM EIENDELER		6 354 929	6 033 454

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	12	-6 779 753	-7 333 120
SUM EGENKAPITAL		-6 777 753	-7 331 120

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	12 951 976	13 303 221
Borettsinnskudd	14	36 000	36 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 987 976	13 339 221

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		129 100	24 008
Påløpte renter		1 384	1 345
Annen kortsiktig gjeld	15	14 222	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 706	25 353

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 354 929	6 033 454
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	13 436 000	13 436 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.03.2022
Styret i Borettslaget Skjerva Vest AL

Christian Moa Strandabø /s/
Styrets leder

Ragnhild Ostnes /s/
Varamedlem

Trym Langseth Brekke /s/
Varamedlem

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 250
OBOS Prosjekt AS	-44 140
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
Andre konsulenthonorarer	-28 750
SUM KONSULENTHONORAR	-128 559

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 926
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 151

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-62 382
Kommunale avgifter	-108 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 759

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 667
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 349
Lyspærer og sikringer	-1 078
Vaktmestertjenester	-63 758
Andre fremmede tjenester	-123
Trykksaker	-266
Andre kontorkostnader	-418
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 953

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-240 519
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-240 528

NOTE: 11**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1946 for 10 309,-.

Gnr.200/bnr.189 M. flere

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

NOTE: 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.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 828 572
Nedbetalt tidligere	-10 474 649
Nedbetalt i år	351 245
	-12 951 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 951 976

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-36 000
-------------	---------

SUM BORETTINNSKUDD	-36 000
---------------------------	----------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 222
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 222
-----------------------------------	----------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 000
Pantelån	12 951 976
TOTALT	12 987 976

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

Bygninger	5 110 268
Tomt	10 309
TOTALT	5 120 577

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 1119806. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.04.22

Selskapsnummer: 6481 Selskapsnavn: Borettslaget Skjerva Vest AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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