



Årsmøte 2022

Borettslaget Skabo AL

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Skabo 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6575>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Skabo AL

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

Jan Helge Torp og Frode Haugen 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.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 29 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 29 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Eivind Skog

Valg av 3 varamedlem/valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem/valgkomité:

- Lillian Endresen
 - Roger Johan Lindin
 - Unni Solunn Nærø
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Helge Torp	2021-2023
Styremedlem	Frode Haugen	2021-2023
Styremedlem	Trond Eivind Skog	2020-2022
Varamedlem	Lillian Endresen	2021-2022
Varamedlem	Roger Johan Lindin	2021-2022
Varamedlem	Unni Solunn Nærø	2021-2022

Valgkomiteen

Lillian Endresen	2021-2022
Roger Johan Lindin	2021-2022
Unni Solunn Nærø	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Skabo AL

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Borettslaget Skabo AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971215674, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Harhauggata 8 A og B

Gårds- og bruksnummer:
120 215

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

Borettslaget Skabo 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 E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

På grunn av koronatiltak har ikke vararepresentantene til styret deltatt på fysiske styremøter.

Noen styremøter har vært telefoniske.

Det har i perioden vært 4 styremøter og det har vært tatt opp 9 saker.

Styremedlemmene har delt på arbeidet med daglig drift.

Mesteparten av arbeidet i 2021 var i forbindelse med skifting av nytt tak, vasking og maling av verandaer, utebod og gjerder.

Etter at arbeidet med taket var ferdig, ble det utført en dugnad. Oppmøtet var svært godt og på dugnaden ble det utført mye godt ryddearbeid.

Planer for 2022:

Styret vil i samarbeid med OBOS se på mulighetene for elbil-lading på noen av parkeringsplassene og kanskje starte arbeidet i perioden.

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 797 676.

Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 777 031.

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

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 121 503 og foreslås dekket ved overføring fra 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 718 609 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 230 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2513. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Skabo AL.

Lån

Borettslaget Skabo AL har lån i Sparebanken Møre.

Rente er 2,3 % flytende, med avdragsfrihet til 01.07.26 med innfrielsesdato 01.06.51.

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skabo AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skabo AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 15. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-15 22:31:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0KEY7-X8YQE-ZYZVM-0UJUS4-OJLO3-LP055

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

BORETTSLAGET SKABO AL
ORG.NR. 971 215 674, KUNDENR. 6575

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.		1 840 112	1 787 306	1 840 112	718 609
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 121 503	52 807	-3 314 489	-2 289
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-5 500 000	0	-5 515 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 121 503	52 807	-8 829 489	-2 289
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 609	1 840 113	-6 989 377	716 320
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		752 292	1 881 711		
Kortsiktig gjeld		-33 683	-41 598		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 609	1 840 113		

BORETTSLAGET SKABO AL
ORG.NR. 971 215 674, KUNDENR. 6575

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	797 676	764 449	798 000	832 000
Andre inntekter		0	57	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		797 676	764 506	798 000	832 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 108	-8 364	-4 089	-4 089
Styrehonorar	4	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000
Revisjonshonorar	5	-6 731	-6 120	-6 400	-7 400
Forretningsførerhonorar		-45 775	-44 880	-46 300	-46 800
Konsulenthonorar	6	-340 432	-40 627	-150 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-3 993 708	-147 050	-3 500 000	-230 000
Forsikringer		-43 471	-41 926	-43 400	-45 200
Kommunale avgifter	8	-146 100	-147 841	-160 300	-153 000
Energi/fyring		-6 453	-4 771	-5 500	-6 300
TV-anlegg/bredbånd		-114 763	-108 762	0	-120 000
Andre driftskostnader	9	-36 489	-11 830	-18 000	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 777 031	-591 172	-3 962 989	-664 789
DRIFTSRESULTAT		-3 979 355	173 334	-3 164 989	167 211
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 097	9 951	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-145 246	-130 478	-157 500	-177 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 149	-120 527	-149 500	-169 500
ÅRSRESULTAT		-4 121 503	52 807	-3 314 489	-2 289
Udekket tap		-4 121 503	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	52 807		

BORETTSLAGET SKABO AL
ORG.NR. 971 215 674, KUNDENR. 6575

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 909 322	1 909 322
Tomt	12	30 800	30 800
SUM ANLEGGSMIDLER		1 940 122	1 940 122
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		272	346
Forskuddsbetalte kostnader		1 474	1 395
Driftskonto OBOS-banken		746 462	287 789
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 200	2 100
Sparekonto OBOS-banken		447	1 590 081
Innestående i andre banker		2 437	0
SUM OMLØPSMIDLER		752 292	1 881 711
SUM EIENDELER		2 692 414	3 821 833

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-5 962 769	-1 841 266
SUM EGENKAPITAL		-5 961 269	-1 839 766

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 500 000	5 500 000
Borettsinnskudd	15	120 000	120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 620 000	5 620 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 934	12 738
Leverandørgjeld		603	15 740
Skyldige offentlige avgifter	16	1 691	2 776
Påløpte renter		14 799	9 317
Annen kortsiktig gjeld	17	1 656	1 027
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 683	41 598

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 414	3 821 833
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	10 200 000	5 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 11.03.2022
Styret i Borettslaget Skabo AL

Jan Helge Torp /s/

Frode Haugen /s/

Trond Eivind Skog /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	691 476
Canal Digital	106 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	797 676

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 700
Påløpte feriepenger	-1 080
Arbeidsgiveravgift	-5 327
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 108

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 29 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 731.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-338 013
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-340 432

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 922 602
Drift/vedlikehold elektro	-36 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 357
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 993 708

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 502
Vann- og avløpsavgift	-67 909
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-33 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 100

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 630
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 817
Verktøy og redskaper	-17 607
Driftsmateriell	-2 303
Lyspærer og sikringer	-140
Kontor- og datarekvisita	-1 239
Kopieringsmaterieill	-1 727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 489

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	447
Renter bank	2 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
SUM FINANSINTEKTER	3 097

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-95 141
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-49 118
Renter på leverandørgjeld	-986
SUM FINANSKOSTNADER	-145 246

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 1962	177 072
Utebod tilført 2016	171 250
Rehabilitering før 2003	1 561 000
SUM BYGNINGER	1 909 322

Tomten ble kjøpt i 1962 eller før for kr 24 800. Tilleggsareal kjøpt i 2005 for kr 6 000.

Gnr.120/bnr.215

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

NOTE: 13

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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2014	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 500 000	0

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-8 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 500 000	

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Sparebanken Møre**Første avdrag er 01/07-2026****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2026**

1	700
10	1 000
9	1 200
2, 3, 4, 5, 6, 7	1 600
8, 11, 12, 13, 14, 15	1 600

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-120 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-120 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-491
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 691

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 080
Påløpte kostnader, strøm	-576
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 656

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	120 000
Pantelån	8 500 000
TOTALT	8 620 000

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

Bygninger	1 909 322
Tomt	30 800
TOTALT	1 940 122

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120214. 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.

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.

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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 6575 **Selskapsnavn:** Borettslaget Skabo AL

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

Jan Helge Torp og Frode Haugen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 29 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Trond Eivind Skog

Varamedlem/valgkomité (3 skal velges)

Lillian Endresen

Roger Johan Lindin

Unni Solunn Nærø

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.