



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 775 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIANSLYST IV BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 035 120	4 886 669
Sum inntekter		5 035 120	4 886 669
Kostnader			
Lønnskostnad		110 404	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 875	
Annen driftskostnad		2 853 615	3 539 474
Sum kostnader		2 970 895	3 653 574
Driftsresultat		2 064 225	1 233 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 540	32 883
Sum finansinntekter		18 540	32 883
Annen finanskostnad		186 145	241 775
Sum finanskostnader		186 145	241 775
Netto finans		-167 605	-208 892
Ordinært resultat før skattekostnad		1 896 620	1 024 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 896 620	1 024 203
Årsresultat		1 896 620	1 024 203
Totalresultat		1 896 620	1 024 203
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 896 620	1 024 203
Sum overføringer og disponeringer		1 896 620	1 024 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 413 639	21 413 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 375	
Sum varige driftsmidler		21 448 014	21 413 639
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 448 014	21 413 639
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		69 729	68 200
Sum fordringer		69 729	68 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 292 884	4 588 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 292 884	4 588 740
Sum omløpsmidler		5 362 614	4 657 010
SUM EIENDELER		26 810 628	26 070 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		9 200	9 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 201 463	13 304 842
Sum opptjent egenkapital		15 201 463	13 304 842
Sum egenkapital		15 210 663	13 314 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 479 477	8 653 519
Øvrig langsiktig gjeld		3 604 840	3 604 840
Sum annen langsiktig gjeld		11 084 317	12 258 359
Sum langsiktig gjeld		11 084 317	12 258 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		161 970	162 466
Leverandørgjeld		335 067	335 781
Skyldige offentlige avgifter		304	
Annen kortsiktig gjeld		18 307	
Sum kortsiktig gjeld		515 648	498 247
Sum gjeld		11 599 965	12 756 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 810 628	26 070 649



Årsmøte 2021

Brl Kristianslyst IV

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Brl Kristianslyst IV årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3417/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitne
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Delegert til OBOS sin generalforsamling
7. Valg av valgkomite
8. Valg av styremedlem
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Kristianslyst IV

Vilde Stødle

Morten Gjøvaag Fosse

Inger Gabrielsen

Sander Lundekvam Stuvik

Marit Dahl Torgersen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En til å føre protokoll ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som protokollvitne foreslås Marit Tjørhom

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 2020 vibbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vilde Stødle	Timoteiveien 14
Styremedlem	Morten Gjøvaag Fosse	Timoteiveien 14
Styremedlem	Inger Gabrielsen	Timoteiveien 12
Styremedlem	Sander Lundekvam Stuvik	Timoteiveien 16
Styremedlem	Marit Dahl Torgersen	Timoteiveien 12
Varamedlem	Gunhild Edland	Timoteiveien 12
Varamedlem	Ronny Kolbeinsvik	Timoteiveien 14
Varamedlem	Heidi Kalstad Nordaunet	Timoteiveien 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vilde Stødle Timoteiveien 14

Varadelegert

Valgkomiteen

Inger Gabrielsen	Timoteiveien 12
Marit Hjelmeland	Timoteiveien 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Brl Kristianslyst IV

Borettslaget består av 92 andelsleiligheter.

Brl Kristianslyst IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954775038, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Timoteivn. 12-16

Gårds- og bruksnummer :

20 650 835

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Kristianslyst IV 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 PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 035 120. Dette er kr 44 120 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie og portåpner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 970 895. Dette er kr 564 051 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 896 620 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 31.12.2020 kr 4 846 966 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 497 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Tatt høyde for en økning på 3%



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 20 222. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Kristianslyst IV.

Lån

Brl Kristianslyst IV har lån i Eika og Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 4 221 i 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på leie av garasje med 33,33 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kristianslyst IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kristianslyst IV Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Kristianslyst IV Borettslag



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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KRISTIANSLYST IV BORETTSLAG ORG.NR. 954 775 038, KUNDENR. 3417

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 158 762	4 270 214	4 158 762	4 846 966
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 896 620	1 024 203	1 219 054	1 210 293
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 875	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -41 250	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 174 042	-1 135 654	-1 152 000	-1 210 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	688 203	-111 451	67 054	293
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 846 966	4 158 763	4 225 816	4 847 259

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 362 614	4 657 010
Kortsiktig gjeld	-515 648	-498 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 846 966	4 158 763



KRISTIANSLYST IV BORETTSLAG ORG.NR. 954 775 038, KUNDENR. 3417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 988 460	4 839 439	4 991 000	4 991 000
Andre inntekter	3	46 660	47 230	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 035 120	4 886 669	4 991 000	4 991 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 404	-14 100	-14 100	-17 625
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Avskrivninger	14	-6 875	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-168 775	-164 820	-169 000	-173 900
Konsulenthonorar	7	-13 909	-46 133	-50 000	-10 000
Kontingenter		-18 400	-18 400	-18 400	-18 400
Drift og vedlikehold	8	-941 746	-1 437 198	-1 215 000	-1 497 000
Forsikringer		-273 692	-250 669	-275 740	-301 061
Kommunale avgifter	9	-566 384	-601 833	-620 706	-583 696
Energi/fyring		-57 485	-197 986	-200 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 442	-264 397	-265 000	-277 525
Andre driftskostnader	10	-538 156	-552 414	-601 000	-587 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 970 895	-3 653 574	-3 534 946	-3 647 707
DRIFTSRESULTAT		2 064 225	1 233 095	1 456 054	1 343 293
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 540	32 883	0	0
Finanskostnader	12	-186 145	-241 775	-237 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 605	-208 892	-237 000	-133 000
ÅRSRESULTAT		1 896 620	1 024 203	1 219 054	1 210 293
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 896 620	1 024 203		



**KRISTIANSLYST IV BORETTSLAG
ORG.NR. 954 775 038, KUNDENR. 3417**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 966 729	20 966 729
Tomt		446 910	446 910
Andre varige driftsmidler	14	34 375	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 448 014	21 413 639
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		69 729	68 200
Driftskonto OBOS-banken		1 208 761	822 960
Sparekonto OBOS-banken		4 084 123	3 765 780
SUM OMLØPSMIDLER		5 362 614	4 657 010
SUM EIENDELER		26 810 628	26 070 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 100		9 200	9 200
Opptjent egenkapital		15 201 463	13 304 842
SUM EGENKAPITAL		15 210 663	13 314 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 479 477	8 653 519
Borettsinnskudd	16	3 604 840	3 604 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 084 317	12 258 359
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		335 067	335 781
Skyldige offentlige avgifter	17	304	0
Påløpte renter		5 352	11 025
Påløpte avdrag		156 619	151 441
Annen kortsiktig gjeld	18	18 307	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 648	498 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 810 628	26 070 649

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	46 060
Portåpner	600
SUM ANDRE INNTEKTER	46 660

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-2 159
Naturalytelser speilkonto	2 159
Arbeidsgiveravgift	-14 404
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 404

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 080
OBOS Prosjekt AS	-3 819
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-13 909

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-570 207
Drift/vedlikehold VVS	-76 540
Drift/vedlikehold elektro	-41 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 954
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-941 746



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-111 030
Vann- og avløpsavgift	-114 836
Avløpsavgift	-189 027
Renovasjonsavgift	-151 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-566 384

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 130
Driftsmateriell	-2 158
Lyspærer og sikringer	-1 114
Vaktmestertjenester	-399 870
Renhold ved firmaer	-92 680
Snørydding	-2 156
Andre fremmede tjenester	-19 394
Kontor- og datarekvisita	-3 698
Trykksaker	-2 058
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-941
Telefon/bredbånd	-2 159
Telefon, annet	-1 721
Porto	-1 102
Bank- og kortgebyr	-2 474
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-538 156

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 343
SUM FINANSINNTEKTER	18 540

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-169 430
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 845
Husbanken	-5 870
SUM FINANSKOSTNADER	-186 145

NOTE: 13**BYGNINGER**



11

Brl Kristianslyst IV

Kostpris 1975	13 890 889
Tilgang 2010/2011, nedgravd søppelanlegg	750 625
Tilgang 1996, Tak	2 311 954
Tilgang 1999, Heis	4 013 262
SUM BYGNINGER	20 966 729

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.20/bnr.650 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	41 250	
Avskrevet i år	-6 875	
		34 375

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **34 375**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 875**

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013	-10 450 125	
Nedbetalt tidligere	2 918 009	
Nedbetalt i år	864 691	
		-6 667 425

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	3 067 055	
Nedbetalt i år	240 917	
		-492 028

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000	-1 170 000	
Nedbetalt tidligere	781 542	
Nedbetalt i år	68 434	
		-320 024

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 479 477**

NOTE: 16

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -3 604 840

SUM BORETTSINNSKUDD -3 604 840**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -304

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -304**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS PROSJEKT AS -3 055

Påløpte kostnader -15 252

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -18 307**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 604 840

Pantelån 7 479 477

Påløpte avdrag 156 619

TOTALT 11 240 936

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 20 966 729

Tomt 446 910

TOTALT 21 413 639



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Marit Dahl Torgersen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Chris Rene Sundt

Kristin Gravdal

Marit Hjelmeland

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gunhild Edland

2. Heidi K. Nordaunet

3. Kirsti Edvardsen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styreleder

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kristoffer Heskja

Inger Gabrielsen

I valgkomiteen for Brl Kristianslyst IV

Inger Gabrielsen
Marit Hjelmeland



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av det siste året hatt fokus på å utbedre brannsikkerheten i borettslaget. Det har blitt produsert en detaljert brannrapport som man har jobbet aktivt ut i fra, og som styret kommer til å arbeides videre med dette året. Samtlige brannslukningsapparater ble også byttet ut ettersom levetiden på de gamle var utgått.

Ladeanlegg for el-biler er ferdigstilt og beboere kan nå koble seg på om ønskelig. Det er også satt opp en felles ladestasjon på parkeringen utenfor blokk 16.

Kontrakten med tv-leverandør går ut i løpet av 2021 og styret er i prosess med å hente inn anbud fra flere leverandører for å fremforhandle ny avtale.

Utforming av forprosjekt hva angår vedlikehold av bygningsmassen er i gang og styret venter på tilbud fra OBOS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612044. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2012 - 2013 Vinduer, betong rehabilitering

I slutten av 2012 påbegynte borettslaget en rehabiliteringsjobb med å bytte ut vinduene i borettslaget, jobben fullføres vinteren 2013. Våren 2013 vil man også rehabilitere betong/armeringsskader.



Sak 6

Delegert til OBOS sin generalforsmaling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styreleder foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 7

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås

Kristoffer Heskja og Inger Gabrielsen

Forslag til vedtak

Godkjennes



Sak 8

Valg av styremedlem

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Marit Dahl Torgersen er foreslått som ny styreleder og må da gå bort fra sin stilling som styremedlem. Det er derfor foreslått 1 ekstra styremedlem Marit Hjelmeland for 1 år.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling er foreslåtte kandidater

Informasjon om valget

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Dahl Torgersen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Chris Rene Sundt
- Kristin Gravdal

Valg av 3 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Gunhild Edland
- Heidi K. Nordaunet
- Kirsti Edvardsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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