



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 591 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TASTATUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.09.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 171 240	2 845 586
Sum inntekter		3 171 240	2 845 586
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 941	34 941
Annen driftskostnad		12 142 993	1 589 123
Sum kostnader		12 277 024	1 726 754
Driftsresultat		-9 105 785	1 118 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 079	10 330
Sum finansinntekter		4 079	10 330
Annen finanskostnad		344 565	275 771
Sum finanskostnader		344 565	275 771
Netto finans		-340 486	-265 441
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 446 270	853 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 446 270	853 390
Årsresultat		-9 446 270	853 390
Totalresultat		-9 446 270	853 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 446 270	853 390
Sum overføringer og disponeringer		-9 446 270	853 390



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		34 937 368	34 937 368
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 943	69 884
Sum varige driftsmidler		34 972 311	35 007 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 972 311	35 007 252
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		145 032	
Sum fordringer		145 032	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 374 199	1 957 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 374 199	1 957 988
Sum omløpsmidler		2 519 231	1 957 988
SUM EIENDELER		37 491 542	36 965 240

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 799 306	12 245 576
Sum opptjent egenkapital		2 799 306	12 245 576
Sum egenkapital		2 803 706	12 249 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 139 015	15 670 571
Øvrig langsiktig gjeld		7 860 000	7 860 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 999 015	23 530 571
Sum langsiktig gjeld		31 999 015	23 530 571
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		589 616	597 059
Leverandørgjeld		2 086 124	586 315
Annen kortsiktig gjeld		13 081	1 318
Sum kortsiktig gjeld		2 688 821	1 184 692
Sum gjeld		34 687 836	24 715 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 491 542	36 965 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767706

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 591 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TASTATUNET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.09.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 885 591 132
BORETTLAGET TASTATUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 171 240	2 845 586
Sum inntekter		3 171 240	2 845 586
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 941	34 941
Annen driftskostnad		12 142 993	1 589 123
Sum kostnader		12 277 024	1 726 754
Driftsresultat		-9 105 785	1 118 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 079	10 330
Sum finansinntekter		4 079	10 330
Annen finanskostnad		344 565	275 771
Sum finanskostnader		344 565	275 771
Netto finans		-340 486	-265 441
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 446 270	853 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 446 270	853 390
Årsresultat		-9 446 270	853 390
Totalresultat		-9 446 270	853 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 446 270	853 390
Sum overføringer og disponeringer		-9 446 270	853 390



Organisasjonsnr: 885 591 132
BORETTSLAGET TASTATUNET

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		34 937 368	34 937 368
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 943	69 884
Sum varige driftsmidler		34 972 311	35 007 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 972 311	35 007 252
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		145 032	
Sum fordringer		145 032	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 374 199	1 957 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 374 199	1 957 988
Sum omløpsmidler		2 519 231	1 957 988
SUM EIENDELER		37 491 542	36 965 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 799 306	12 245 576
Sum opptjent egenkapital	2 799 306	12 245 576
Sum egenkapital	2 803 706	12 249 976
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 139 015	15 670 571
Øvrig langsiktig gjeld	7 860 000	7 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 999 015	23 530 571
Sum langsiktig gjeld	31 999 015	23 530 571
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	589 616	597 059
Leverandørgjeld	2 086 124	586 315
Annen kortsiktig gjeld	13 081	1 318
Sum kortsiktig gjeld	2 688 821	1 184 692
Sum gjeld	34 687 836	24 715 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 491 542	36 965 240



Organisasjonsnr: 885 591 132
BORETTSLAGET TASTATUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bri Tastatunet

Digitalt årsmøte avholdes 3. september - 7. september 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Tastatunet. Avstemningen åpner 3. september kl. 13:00 og lukker 7. september kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3445>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Levegger/hekker
6. Ulovlig oppsatt gjerde mellom hus 1 og 2
7. Styret sin responstid
8. Vedrørende regress mot Obos i forbindelse med skifting av tak
9. Rapportering av styremøter
10. Bytte av forretningsfører
11. Valg av tillitsvalgte
12. Delegert med varadelegert til Obos sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Tastatunet

Anne Mette Søllesvik

Ørjan Hopland Tørsdal

Aud-Lise Vikanes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Andreassen og Karl Mathias Moberg er valgt.

Sak 3

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 fra annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra annen egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Mette Søllesvik	Eskelandsgeilen 5
Styremedlem	Ørjan Hopland Tørsdal	Eskelandsgeilen 3
Styremedlem	Aud-Lise Vikanes	Eskelandsgeilen 4
Varamedlem	Siv Hilde Tørsdal	Eskelandsgeilen 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Mette Søllesvik Eskelandsgeilen 5

Varadelegert

Ørjan Hopland Tørsdal Eskelandsgeilen 3

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Tastatunet

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Brl Tastatunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885591132, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Eskelandsgeilen 1-6

Gårds- og bruksnummer :

29 909

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 Tastatunet 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.



Styrets arbeid

Styret har i året som har gått fulgt opp et omfattende renoveringsprosjekt i tillegg til den daglige driften. Dette har vært krevende, men nå kan vi endelig nyte våre fornyede og trygge bygg, og snart også et finere uteområde. Vi har oppdatert uteboden litt med tanke på vinter-utstyr, dette er så klart disponibelt for alle. I forbindelse med alt arbeid som har vært, har styret arrangert få dagnader. Dette vil vi trappe opp nå, og gleder oss til å samles ute i covid-vennlige omgivelser for å få jobbet litt i uteområdet. Om noen i denne forbindelse har noen gode ideer til grøntområdene våre, mottas forslag med takk. Økonomisk sett vil vi nå holde oss litt nøkternt, og noen store og omfattende prosjekter vil det blir meget færre av. Vi hadde et samarbeid med Obos prosjekt, men dette vil nå opphøre da vi ikke er fornøyde med hva de har klart å gjøre for oss, og hvordan de har håndtert byggesituasjonen. Styret er takknemlig for flere tilbakemeldinger fra dere som andelseiere. Fellesskapet trenger mer engasjement, og per nå i dag er det bare enkelte som stiller med både tilbakemeldinger og idéer.

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 3 171 240.
Dette er kr 325 240 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 12 277 024.
Dette er kr 10 828 132 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering/vedlikehold av bygning.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 9 446 270 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr – 169 590 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".



Brl Tastatunet

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 462 000 til både løpende og fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3% på alle poster.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 484. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tastatunet.

Lån

Brl Tastatunet har lån i Handelsbanken og Husbanken.
HANBA2, annuitet, kvartalsvis forfall, 1,55 flytende rente.
HUS601, annuitet, halvårlig forfall, 0,8 flytende rente
HUS602, annuitet, halvårlig forfall, 0,8 flytende rente

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

Det er budsjettet med kr 105 822 til forretningsførerhonorar.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Bil Tastatunet

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET TASTATUNET ORG.NR. 885 591 132, KUNDENR. 3445

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.		773 295	1 110 562	773 295	-169 590
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 446 270	853 390	1 133 108	1 587 110
Tilbakeføring av avskrivning	13	34 941	34 941	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	14 154 121	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 685 677	-1 225 598	-1 223 000	-1 359 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-942 885	-337 267	-89 892	228 110
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-169 590	773 295	683 403	58 520
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 519 231	1 957 988		
Kortsiktig gjeld		-2 688 821	-1 184 693		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-169 590	773 295		



BORETTLAGET TASTATUNET ORG.NR. 885 591 132, KUNDENR. 3445

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 205 712	1 191 489	1 198 296	1 131 024
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 458	1 648 164	1 647 704	2 109 976
Ladepunkt		18 070	5 933	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 171 240	2 845 586	2 846 000	3 241 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-34 941	-34 941	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 375	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-102 740	-100 335	-103 845	-105 822
Konsulenthonorar	6	-57 221	-277 318	-100 000	-50 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	7	-11 433 331	-634 914	-462 000	-462 000
Forsikringer		-120 109	-102 899	-108 000	-132 119
Kommunale avgifter	8	-256 396	-269 461	-277 545	-264 087
Energi/fyring		-39 993	-48 413	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 352	-94 635	-94 512	-52 272
Andre driftskostnader	9	-53 550	-47 975	-150 500	-125 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 277 024	-1 726 754	-1 448 892	-1 344 890
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-9 105 785	1 118 831	1 397 108	1 896 110
DRIFTSRESULTAT		-9 105 785	1 118 831	1 397 108	1 896 110
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 079	10 330	0	0
Finanskostnader	11	-344 565	-275 771	-264 000	-309 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-340 486	-265 441	-264 000	-309 000
ÅRSRESULTAT		-9 446 270	853 390	1 133 108	1 587 110
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	853 390		
Fra annen egenkapital		-9 446 270	0		



BORETTLAGET TASTATUNET
ORG.NR. 885 591 132, KUNDENR. 3445

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 382 368	34 382 368
Tomt		555 000	555 000
Andre varige driftsmidler	13	34 943	69 884
SUM ANLEGGSMIDLER		34 972 311	35 007 252
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		127 593	0
Andre kortsiktige fordringer	14	17 439	0
Driftskonto OBOS-banken		2 068 073	995 808
Sparekonto OBOS-banken		306 126	962 180
SUM OMLØPSMIDLER		2 519 231	1 957 988
SUM EIENDELER		37 491 542	36 965 240
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	15	2 799 306	12 245 576
SUM EGENKAPITAL		2 803 706	12 249 976
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 139 015	15 670 571
Borettsinnskudd	17	7 860 000	7 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 999 015	23 530 571
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 086 124	586 315
Påløpte renter		83 600	137 742
Påløpte avdrag		506 016	459 317
Annen kortsiktig gjeld	18	13 081	1 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 688 821	1 184 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 491 542	36 965 240
Pantstillelse	19	51 612 000	43 902 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 06.04.2021
Styret i Borettslaget Tastatunet

Anne Mette Søllesvik /s/

Ørjan Hopland Tørdsdal /s/

Aud-lise Vikanes /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.

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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler pr 31.12 på kr 169 590 som følge av høy leverandørg i forbindelse med pågående rehabiliteringsprosjekt. Styret har utarbeidet budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER



Andel fellesutgifter	1 947 458
Kapitalkostnader på IN-lån	429 672
Kapitalkostnader på IN-lån 2	773 046
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-528
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 522
Overført til kapitalkostnader	-1 205 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 947 458

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-42 062
OBOS Prosjekt AS	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-159
SUM KONSULENTHONORAR	-57 221

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-676 176
Hovedentreprenør I, Kaph	-9 902 734
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 578 910
Drift/vedlikehold bygninger	-62 085
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-752 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 506
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 433 331

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-23 084
---------------	---------



Vann- og avløpsavgift	-45 256
Avløpsavgift	-77 949
Renovasjonsavgift	-110 107
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-256 396

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 298
Driftsmateriell	-2 308
Renhold ved firmaer	-33 000
Andre fremmede tjenester	-2 897
Trykksaker	-320
Andre kontorkostnader	-1 993
Telefon, annet	-1 515
Porto	-765
Bank- og kortgebyr	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 550

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 946
SUM FINANSINNTEKTER	4 079

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-2 030
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 561
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 674
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-15 663
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-148 609
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-89 683
Renter på leverandørgjeld	-17 345
SUM FINANSKOSTNADER	-344 565

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	34 382 368
SUM BYGNINGER	34 382 368

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.29/bnr.909

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	104 825
Avskrevet tidligere	-34 941



Avskrevet i år	-34 941	34 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		34 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 941

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 277
Fortum	12 162
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 439

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 243 186
Egenkapital fra IN tidligere år	1 052 954
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-496 834
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 799 306

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, HUS602

Lånet er et annuitetslån, med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2004	-10 026 446
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 035 279
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	339 461
Nedbetalt tidligere, IN	153 392
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-5 498 314

Husbanken, HUS601

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2004	-18 053 554
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 550 212
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	627 959
Nedbetalt tidligere, IN	899 562
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-8 975 821



EIKA			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,35 %. Løpetiden er 8 år.			
Opprinnelig 2012	-2 217 405		
Nedbetalt tidligere	1 988 389		
Nedbetalt i år	229 016		
			0
HANDELSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 12 år.			
Opptak 2020	-4 100 585		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	4 100 585		
			0
HANDELSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 1 år.			
Opptak 2020	-153 536		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	153 536		
			0
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 29 år.			
Opptak 2020	-9 900 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	235 120		
			-9 664 880
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-24 139 015
NOTE: 17			
BORETTSINNSKUDD			
Opprinnelig 2004			-7 860 000
SUM BORETTINNSKUDD			-7 860 000
NOTE: 18			
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte kostnader			-13 081
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			-13 081
NOTE: 19			
PANTSTILLELSE			
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:			
Borettsinnskudd			7 860 000
Pantelån			24 139 015
Påløpte avdrag			506 016
Beregnete IN-forpliktelser			556 120
TOTALT			33 061 151



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

Bygninger	34 382 368
Tomt	555 000
TOTALT	34 937 368



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tastatunet

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tastatunets 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 - Borettslaget Tastatunet



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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post tastatunet@styreverrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplasser for beboere, som reguleres parkeringsoblater. Det som ønsker oblat, kan kontakte styreleder. Etter oppsatte skilt håndhever også borettslaget satte retningslinjer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562375. 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07 (gjelder Husbanken)** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 5

Levegger/hekker

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret sjekker ulovlig oppsatte hekker/levegger og pålegge fjerning eventuelt at de som er ulovlige følger pålegg og vedlikehold. Mellom hus 1 og 2 er det sperret av tilgang til parkeringsplass med ulovlig oppsatt gjerde. Her kunne vi fått en bedre utnyttelse av parkeringsplassen med enklere tilgang fra beboere i nr 2.

Dette kan eventuelt gjøres på en dugnad for å spare penger, da nåværende eier av hjørneleilighet som gjerdet tilhører ikke .

Styrets innstilling

Arbeidet med å fjerne ulovlig oppsatte vegger og hekker er allerede i gang, og vil fortsette utover høsten. Vi takker for å ha blitt gjort oppmerksom på denne muligheten, og vil ta det videre.

Forslag til vedtak

Styret pålegger innehaver å vedlikeholde disse for egen regning slik at felleskapets midler ikke må brukes til dette.



Sak 6

Ulovlig oppsatt gjerde mellom hus 1 og 2

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Gjerde foreslås fjernet.

Sak 7

Styret sin responstid

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret må handle raskere på henvendelse fra beboerne der det gjelder beboernes sikkerhet. Eks. islagte inngangspartier/veier/parkeringsplasser, manglende belysning ved inngangsdører. Her kan avtale med vaktmester e.l. være et alternativ.

Styrets innstilling

Vi er enig i forslaget, og tar det til etterretning. Samtidig gjøre vi andelseiere oppmerksom på at det som alltid er sandkasse med strøsand som står til alles disposisjon. Fint hvis dere vil hjelpe til med å strø når dere også har mulighet.

Forslag til vedtak

Styrets responstid når det gjelder henvendelser er for lang, noe som kom veldig godt frem sist vinter vedrørende strøing av veier/gangstier. Gjelder også henvendelser vedrørende lyskilder. Styret inngår avtale med vaktmester som beboere kan kontakte direkte dersom det er nødvendig.

Sak 8

Vedrørende regress mot Obos i forbindelse med skifting av tak

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser på muligheten for regress mot Obos vedrørende feilberegning av masse i forbindelse med utskifting av takdekke. Vi har betalt nærmere en million for byggeledelse via Obos og burde da være skjermet for slike ekstraregninger som den vi fikk. (mange beboere ble sterkt påvirket av dette i forbindelse med høyere fellesutgifter som påvirket kjøp og salg av andeler). Eventuelt ta kontakt med advokat som kan se på saken.

Styrets innstilling

Styret har allerede starter arbeid med dette og ønsker ikke å benytte oss av Obos Prosjekt i nærmeste fremtid. Vi går nå gjennom kontrakter og ser hva som kan gjøres.

Forslag til vedtak

Obos Prosjekt, som vi betalte prosjektadministrasjon kr 1.868.469,- gjorde en gedigen unødvendig feil ved selv beregne massen for taksifte i stedet for å overlate dette til tilbyder. Dermed fikk vi en ekstraregning på kr 1.791.098,- som ble vedtatt på en ekstra GF der styret stilte seg inhabile. Hadde den kostnaden fremkommet i forslagene om rehabiliteringer det ikke sikkert GF hadde gått for forslag2. Jeg forslår å stemme over om styret ser på mulighet for å gå til regress mot Obos

Sak 9

Rapportering av styremøter

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret må huske at de er et organ for andelseierne ikke Obos og ta hensyn til dette når det gjelder beslutninger som blir diskutert på styremøter og som berører andelseierne økonomisk eller praktiske hverdag.

Rapportere etter styremøtene f.eks via Facebook-gruppe eller oppslag.

Styrets innstilling

Vi er et organ for andelseierne, men får svært lite innspill fra gruppen. Det etterlyser vi. Vi benytter oss veldig lite av Facebook, da vi ikke anser dette som en kanal der vi når frem til flest mulig, og skal derfor prøve det i brevform og på vibbo.no. Vi tar kritikken til etterretning og se at vi kan bli veldig mye bedre på informasjonsflyt.

Forslag til vedtak

Styret må forholde seg til Borettslaget vedtekter (8-2) og rapportere all møtevirksomhet til borettslagets beboere/eiere slik at vi får vite at de gjør jobben sin og kan komme med uttalelser dersom det er noe vi stusser over.



Sak 10

Bytte av forretningsfører

Forslag fremmet av: Arild Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Lodde stemningen for mulighet å bytte forretningsfører (boligbyggelag).

Styrets innstilling

Om vi er fornøyde med Obos som vår forretningsfører er en stor sak, og noe vi har undersøkt i løpet av året. Slik styret ser så langt, er det ikke noen bedre vilkår for oss foreløpig. Om det skal vise seg å være stemning for å skifte, ønsker vi tilbakemelding med konkrete grunner til misnøye slik at vi vet hva vi kan se etter videre.

Forslag til vedtak

Styret sjekker ut om vi kan bli bedre ivaretatt ved å bytte forretningsfører (borettslag)

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Ørjan Hopland Tørsdal

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Siv Hilde Tørsdal



Sak 12

Delegert med varadelegert til Obos sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Anne Mette Søllesvik

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Ørjan Hopland Tørsdal



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: 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.