



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 097 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 148 504 | 1 110 048 |
| Sum inntekter | | 1 148 504 | 1 110 048 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 44 040 | 39 935 |
| Annen driftskostnad | | 4 721 914 | 684 979 |
| Sum kostnader | | 4 765 954 | 724 914 |
| Driftsresultat | | -3 617 450 | 385 134 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 940 | 4 417 |
| Sum finansinntekter | | 3 940 | 4 417 |
| Annen finanskostnad | | 147 641 | 114 224 |
| Sum finanskostnader | | 147 641 | 114 224 |
| Netto finans | | -143 701 | -109 807 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 761 151 | 275 327 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 761 151 | 275 327 |
| Årsresultat | | -3 761 151 | 275 327 |
| Totalresultat | | -3 761 151 | 275 327 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 761 151 | 275 327 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 761 151 | 275 327 |



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 | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 31 319 | 32 800 |
| Sum fordringer | | 31 319 | 32 800 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 757 080 | 1 210 424 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 757 080 | 1 210 424 |
| Sum omløpsmidler | | 788 400 | 1 243 224 |
| SUM EIENDELER | | 5 989 848 | 6 444 672 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 825 021 |
| Udekket tap | | 2 936 130 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 936 130 | 825 021 |
| Sum egenkapital | | -2 934 330 | 826 821 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 389 517 | 4 099 936 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 490 000 | 1 490 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 879 517 | 5 589 936 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 879 517 | 5 589 936 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 800 | 708 |
| Leverandørgjeld | | 28 661 | 16 207 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 200 | 11 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 44 661 | 27 915 |
| Sum gjeld | | 8 924 178 | 5 617 851 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 989 848 | 6 444 672 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467639

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 097 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 148 504 | 1 110 048 |
| Sum inntekter | | 1 148 504 | 1 110 048 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 44 040 | 39 935 |
| Annen driftskostnad | | 4 721 914 | 684 979 |
| Sum kostnader | | 4 765 954 | 724 914 |
| Driftsresultat | | -3 617 450 | 385 134 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 940 | 4 417 |
| Sum finansinntekter | | 3 940 | 4 417 |
| Annen finanskostnad | | 147 641 | 114 224 |
| Sum finanskostnader | | 147 641 | 114 224 |
| Netto finans | | -143 701 | -109 807 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 761 151 | 275 327 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 761 151 | 275 327 |
| Årsresultat | | -3 761 151 | 275 327 |
| Totalresultat | | -3 761 151 | 275 327 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 761 151 | 275 327 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 761 151 | 275 327 |



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

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 | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 31 319 | 32 800 |
| Sum fordringer | | 31 319 | 32 800 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 757 080 | 1 210 424 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 757 080 | 1 210 424 |
| Sum omløpsmidler | | 788 400 | 1 243 224 |
| SUM EIENDELER | | 5 989 848 | 6 444 672 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|-------|---------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 825 021 |



| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Udekket tap | 2 936 130 | |
| Sum opptjent egenkapital | -2 936 130 | 825 021 |
| Sum egenkapital | -2 934 330 | 826 821 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 7 389 517 | 4 099 936 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 490 000 | 1 490 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 879 517 | 5 589 936 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 879 517 | 5 589 936 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 800 | 708 |
| Leverandørgjeld | 28 661 | 16 207 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 200 | 11 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | 44 661 | 27 915 |
| Sum gjeld | 8 924 178 | 5 617 851 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 989 848 | 6 444 672 |



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

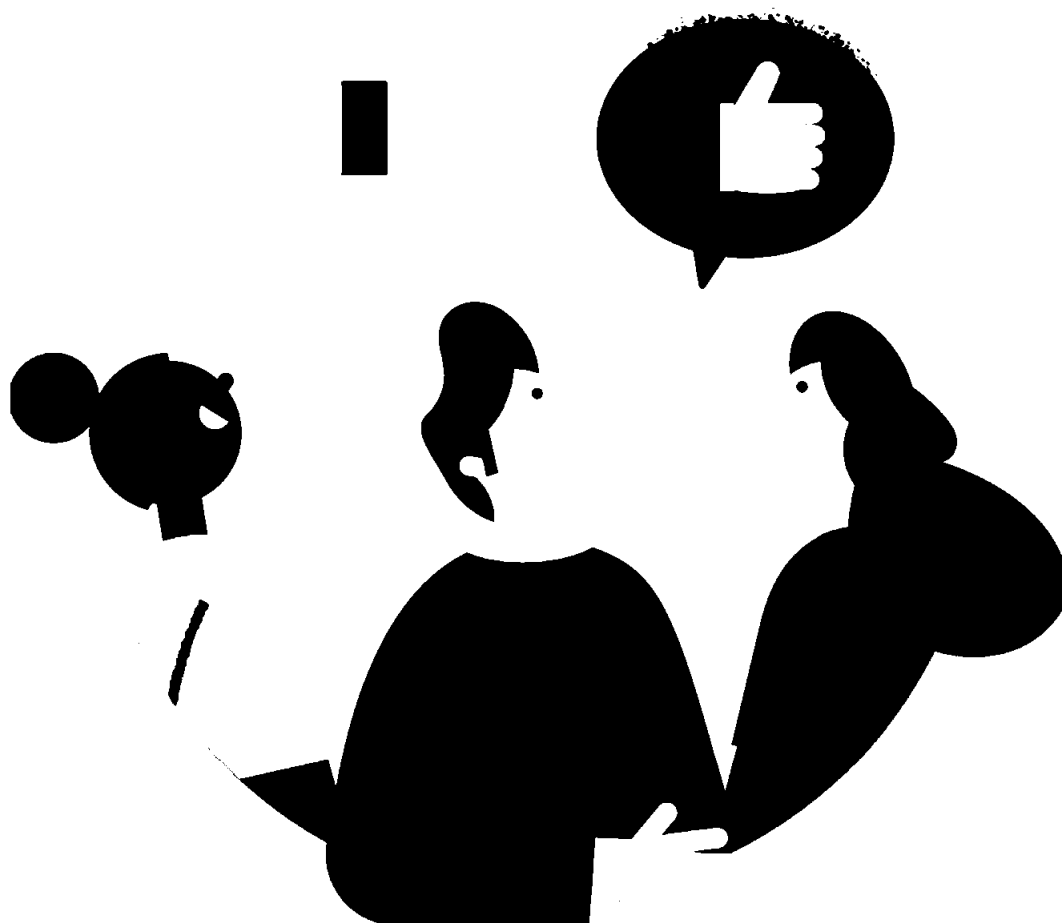
Nei

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

Svendsrødåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Svendsrødåsen Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 10:00 og lukker 30. april kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3188>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra styret: Godkjenning av søknader om montering av varmepumpe
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Jakob Beck

Simon Erlandsen

Erik Borgersen



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.

Styrets innstilling

Susan Nordnes Rønbeck og Daniel Fjeldberg velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Susan Nordnes Rønbeck og Daniel Fjeldberg velges som protokollvitner.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn fra egenkapitalen.

Årsrapport og regnskap for 2020 er vedlagt.

Styrets innstilling

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Årets underskudd dekkes inn fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd dekkes inn fra egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 3188 Svendsrødåsen brl - Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|------------------|
| Leder | Jakob Beck | Strandåsveien 52 |
| Nestleder | Simon Erlandsen | Strandåsveien 62 |
| Styremedlem | Erik Borgersen | Strandåsveien 54 |
| Varamedlem | Steinar Abrahamsen | Strandåsveien 60 |
| Varamedlem | Helene Andresen | Strandåsveien 64 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|-----------------|--|------------------|
| Delegert | | |
| Jakob Beck | | Strandåsveien 52 |
| Varadelegert | | |
| Simon Erlandsen | | Strandåsveien 62 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|------------------|
| Steinar Abrahamsen | Strandåsveien 60 |
| Roy Asle Hansen | Strandåsveien 46 |

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

Generelle opplysninger om Svendsrødåsen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Svendsrødåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954097773, og ligger i Færder kommune med følgende adresser:

Strandåsveien 32 - 66

Gårds- og bruksnummer :
60 73

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.

Svendsrødåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Antall styremøter i 2020: 11 styremøter

Antall behandlede saker: 82 saker

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2020

- Rehabilitering og skifte av balkonger.
- Skifte av endevegg ved nr.54.
- Maling av alle hus.
- Riving av gamle boder og oppbygging av nye.
- Byggemøter, innhenting av tilbud, valg av material/farge, innkjøp og planlegging for byggeprosjektene.
- Tatt opp lån i forbindelse med byggeprosjektene.
- Behandlet forsikringssaker.
- Behandlet prosess rundt installering av piperør.
- Behandlet nabovarsel vedrørende byggeforslag hos nabo.
- Kontaktet elektriker vedrørende elbilladere i garasjer.

Styrets planer for 2021

- Innhente kalkyle fra Obos for pris og ide til driftsplan for å skifte garasjer.
- Innhente tilbud, planlegge og utføre oppgradering av lekeplassen.
- Sikre infrastruktur for elbillading.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.148.504. Dette er kr 7.504 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.765.954.

Dette er kr 989.764 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret valgte også å rehabilitere boder, hvilket ikke var budsjettet i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3.761.151 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 31.12.2020 kr 743.739 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 31.12.2020 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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet omtrent som i 2020.

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 3.257 til kr 84.715. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svendsrødåsen Borettslag.

Lån

Svendsrødåsen Borettslag har lån i OBOS-Banken:

| Betegnelse | Låne nr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente | Eff. | IN |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|-------|-----|
| OBK02 | 98207870412 | 7 349 543,00 | 30.03.21 | 289 Terminer | Tabellbasert, månedlig forfall | 1,98% flytende rente | 2,01% | Nei |

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

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 2.155 til kr 88.405.

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 3 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svendsrødåsen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svendsrødåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 11:43:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: NDA40-GTZIK-1D85E-ONDP6-GMVUJ-2GDE7

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).

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>

13 av 39



SVENDRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

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. | 1 215 309 | 1 087 870 | 1 215 309 | 743 739 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -3 761 151 | 275 327 | -2 835 790 | 183 060 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 14 7 564 025 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 -4 274 444 | -147 888 | -201 343 | -240 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -471 570 | 127 439 | -3 037 133 | -56 940 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 743 739 | 1 215 309 | -1 821 824 | 686 799 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 788 400 | 1 243 224 | | |
| Kortsiktig gjeld | -44 661 | -27 915 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 743 739 | 1 215 309 | | |



SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 148 504 | 1 110 048 | 1 141 000 | 1 201 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 148 504 | 1 110 048 | 1 141 000 | 1 201 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 040 | -4 935 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -35 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 470 | -4 340 | -4 400 | -4 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -86 250 | -84 145 | -86 700 | -88 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -36 103 | -5 969 | -2 000 | -3 000 |
| Kontingenter | | -3 600 | -3 600 | -3 600 | -3 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -4 043 268 | -88 648 | -3 097 000 | -190 000 |
| Forsikringer | | -81 458 | -76 131 | -79 200 | -84 700 |
| Kommunale avgifter | 8 | -257 956 | -258 424 | -263 600 | -258 000 |
| Energi/fyring | | -13 544 | -11 008 | -15 000 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -133 946 | -131 199 | -134 000 | -130 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -61 318 | -21 516 | -45 050 | -40 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 765 954 | -724 914 | -3 776 190 | -863 340 |
| DRIFTSRESULTAT | | -3 617 450 | 385 134 | -2 635 190 | 337 660 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 3 940 | 4 417 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 11 | -147 641 | -114 224 | -202 600 | -156 600 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -143 701 | -109 807 | -200 600 | -154 600 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 761 151 | 275 327 | -2 835 790 | 183 060 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 275 327 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -825 021 | 0 | | |
| Udekket tap | | -2 936 130 | 0 | | |



SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 4 858 883 | 4 858 883 |
| Tomt | | 342 565 | 342 565 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 201 448 | 5 201 448 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 31 319 | 32 800 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 128 925 | 835 839 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 628 155 | 374 585 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 788 400 | 1 243 224 |
| SUM EIENDELER | | 5 989 848 | 6 444 672 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * 100 | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 825 021 |
| Udekket tap | 13 | -2 936 130 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 934 330 | 826 821 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 7 389 517 | 4 099 936 |
| Borettsinnskudd | 15 | 1 490 000 | 1 490 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 879 517 | 5 589 936 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 28 661 | 16 207 |
| Påløpte renter | | 800 | 708 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 15 200 | 11 000 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 44 661 | 27 915 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 989 848 | 6 444 672 |



11

Svendsrødåsen Borettslag

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 17 | 9 055 000 | 6 690 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 22.03.2021
Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Jakob Beck /s/

Erik Borgersen /s/

Simon Erlandsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 1 054 404 |
| Kabel-tv og bredbånd | 64 800 |
| Dugnad | 21 600 |
| Strøm elbil | 6 600 |
| Dugnadsavregning | 1 100 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 148 504 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 1 600 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 040 |

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 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 470.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -30 118 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 985 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -36 103 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS | -100 000 |
| Elektroinstallatør, Nøtterøy Elektriske AS | -108 000 |
| Boder, TTSS Byggeservice AS | -1 133 016 |
| Malerarbeid, Engers Malerfirma | -629 938 |
| Balkonger, TTSS Byggeservice AS | -2 004 560 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 975 514 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -27 325 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 775 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 663 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 634 |
| Kostnader dugnader | -20 357 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 043 268 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -257 956 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -257 956 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Snørydding, Strandman AS | -28 025 |
| Andre fremmede tjenester, gebyr piper, Færder Kommune | -29 880 |
| Porto | -293 |
| Bank- og kortgebyr | -2 076 |
| Velferdskostnader | -1 045 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -61 318 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 370 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 570 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 940 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -36 654 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -37 573 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -73 414 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -147 641 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1980 | 5 201 448 |
| Utskilt tomteverdi | -342 565 |
| SUM BYGNINGER | 4 858 883 |

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.60/bnr.73

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****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -4 749 602 |
| Nedbetalt tidligere | 649 666 |
| Nedbetalt i år | 4 099 936 |

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -7 564 025 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 174 508 |

-7 389 517

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -7 389 517 |
|------------------------------------|-------------------|

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1980 -1 490 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 490 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnadsavregning 2020 -15 200

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 200

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 490 000

Pantelån 7 389 517

TOTALT 8 879 517

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

Bygninger 4 858 883

Tomt 342 565

TOTALT 5 201 448



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Garasje følger leiligheten. De som skal lade el-bil i garasje må varsle styret. De vil belastes kr. 300 pr måned som tillegg til felleskostnader.

Borettslaget har i tillegg ca. 20 parkeringsplasser inklusive gjesteparkering. Det betales ikke parkeringsleie. Parkering følger ikke leiligheten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|-----------------------|--|
| 2020 - Rehabilitering | Balkonger er rehabilitert med utbedring av utkragede bjelker, Til- |
| 2020 - av balkonger | tak plater for tetting, terrassegulv og rekkverk. TTSS Byggservice AS utførte arbeidet. OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen. |
| 2020 - Malarbeid | Utvendig maling av alle husene er gjennomført i 2020. |
| 2020 | Engers Malerfirma utførte arbeidet. |
| 2020 - Uteboder | Gamle frittstående uteboder er fjernet og nye er montert. |
| 2020 | TTSS Byggservice AS utførte arbeidet. |



Sak 5

Forslag fra styret: Godkjenning av søknader om montering av varmpumpe

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært beboer(e) som tidligere har søkt om å få installere varmpumpe.

Styret ber nå om å få mandat til å godkjenne søknader om installasjon av varmpumpe fortløpende. Styret vil utforme en punktliste med krav som må oppfylles av søkere.

Dette er også i tråd med vedtektenes §4-3(2), 2. setning:

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling

Styret får mandat til å godkjenne søknader om installasjon av varmpumpe.

Styret vil utforme en punktliste med krav som må oppfylles av søkere.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å godkjenne søknader om installasjon av varmpumpe.

Styret vil utforme en punktliste med krav som må oppfylles av søkere.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Jakob Beck og Simon Erlandsen er ikke på valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år og 2 medlemmer av valgkomite for 1 år.

Det skal også velges delegat med vara til OBOS generalforsamling.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende:

- Marta Sofie Reggestad velges som styremedlem.
- Helene Andresen og Steinar Abrahamsen velges som varamedlemmer.
- Steinar Abrahamsen og Roy Asle Hansen velges som valgkomitemedlemmer.
- Jakob Beck velges som delegat til OBOS generalforsamling.
- Simon Erlandsen velges som vara for delegat til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Marta Sofie Reggestad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Steinar Abrahamsen

Helene Andresen

Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Steinar Abrahamsen

Roy Asle Hansen

Valg av 1 Delegat til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Jakob Beck



Valg av 1 Vara for delegat til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Simon Erlandsen



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

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