



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 663 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTADTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 503 836 | 2 878 803 |
| Sum inntekter | | 3 503 836 | 2 878 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 66 060 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 325 154 | 1 202 029 |
| Sum kostnader | | 1 391 214 | 1 270 489 |
| Driftsresultat | | 2 112 622 | 1 608 314 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 170 | 648 |
| Sum finansinntekter | | 170 | 648 |
| Annen finanskostnad | | 609 916 | 786 453 |
| Sum finanskostnader | | 609 916 | 786 453 |
| Netto finans | | -609 746 | -785 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 502 876 | 822 509 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 502 876 | 822 509 |
| Årsresultat | | 1 502 876 | 822 509 |
| Totalresultat | | 1 502 876 | 822 509 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 502 876 | 822 509 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 502 876 | 822 509 |



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 | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 236 297 | 215 016 |
| Sum fordringer | | 236 297 | 215 016 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 280 556 | 427 351 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 280 556 | 427 351 |
| Sum omløpsmidler | | 516 853 | 642 367 |
| SUM EIENDELER | | 60 771 853 | 60 897 367 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 14 761 141 | 13 258 265 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 761 141 | 13 258 265 |
| Sum egenkapital | | 14 764 741 | 13 261 865 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 27 971 112 | 29 579 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 17 820 000 | 17 820 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 45 791 112 | 47 399 552 |
| Sum langsiktig gjeld | | 45 791 112 | 47 399 552 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 721 | 4 619 |
| Leverandørgjeld | | 213 279 | 231 331 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 216 000 | 235 950 |
| Sum gjeld | | 46 007 112 | 47 635 502 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 60 771 853 | 60 897 367 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440672

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 663 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HANNESTADTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 503 836 | 2 878 803 |
| Sum inntekter | | 3 503 836 | 2 878 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 66 060 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 325 154 | 1 202 029 |
| Sum kostnader | | 1 391 214 | 1 270 489 |
| Driftsresultat | | 2 112 622 | 1 608 314 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 170 | 648 |
| Sum finansinntekter | | 170 | 648 |
| Annen finanskostnad | | 609 916 | 786 453 |
| Sum finanskostnader | | 609 916 | 786 453 |
| Netto finans | | -609 746 | -785 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 502 876 | 822 509 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 502 876 | 822 509 |
| Årsresultat | | 1 502 876 | 822 509 |
| Totalresultat | | 1 502 876 | 822 509 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 502 876 | 822 509 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 502 876 | 822 509 |



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 236 297 | 215 016 |
| Sum fordringer | | 236 297 | 215 016 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 280 556 | 427 351 |
| Sum omløpsmidler | | 516 853 | 642 367 |
| SUM EIENDELER | | 60 771 853 | 60 897 367 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 14 761 141 | 13 258 265 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 14 761 141 | 13 258 265 |
| Sum egenkapital | 14 764 741 | 13 261 865 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 27 971 112 | 29 579 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 17 820 000 | 17 820 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 45 791 112 | 47 399 552 |
| Sum langsiktig gjeld | 45 791 112 | 47 399 552 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 721 | 4 619 |
| Leverandørgjeld | 213 279 | 231 331 |
| Sum kortsiktig gjeld | 216 000 | 235 950 |
| Sum gjeld | 46 007 112 | 47 635 502 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 60 771 853 | 60 897 367 |



Organisasjonsnr: 988 663 891
HANNESTADTUNET 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

Hannestadtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hannestadtunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallelsen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 3.5 kl. 9.00.
- Møtet er åpent for avstemning i 8 dager, frem til 11.5. kl. 9.00.
-

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Hannestadtunet Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes mandag 3.5.21 kl. 9.00 og er åpent for avstemning i 8 dager, siste tidspunkt for avstemning er tirsdag 11.5.21 kl. 8.59.

Selskapsnummer: 4100 **Selskapsnavn** Hannestadtunet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på andelseier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen med X (for eller mot)



Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallelsen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner og møteleder:

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen, samt møteleder.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Hege Baadsvik Bunes og Jon Hasselgård velges som protokollvitner. Jan Edvin Blomkvist velges som møteleder.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60.000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling:

Endring av vedtekter

§ 4 Borett og bruksoverlating oppdateres i tråd med nye lovbestemmelser sist endret 1.1.21

Forslag til vedtak: Godkjennes.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for dem du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|---------------------|-----|
| styremedlem | Rene Nøkleby | |
| styremedlem | Stine Nøkleby Olsen | |
| varamedlem | Lill Yvonne Hauger | |

Valg av valgkomité, sett kryss for dem du stemmer på

Det skal velges 2 medlemmer.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------|---------------------|-----|
| medlem | Hege Baadsvik Bunes | |
| medlem | Kate Hoås Eilertsen | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hannestadtunet Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4100>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen.
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om oppdatering av vedtektene. Forslagsstiller : Styret/ OBOS
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hannestadtunet Borettslag

Jon Kristian Hasselgård

Tom Fjærvoll Dulin

Rene Nøkleby



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallelsen.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Hasselgård og Hege Bunes er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for perioden 2020/2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4100 Hannestadtunet brl. - årsrapport 2020 med rev.beretning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|------------------|
| Leder | Jon Kristian Hasselgård | Lillegaard 65 |
| Styremedlem | Tom Fjærvoll Dulin | Orkideveien 16 B |
| Styremedlem | Rene Nøkleby | Orkideveien 24 A |
| Varamedlem | Lill Yvonne Hauger | Orkideveien 14 A |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------------|------------------|
| Hege Bunes | Orkideveien 22 B |
| Gerd Jorun Fjærvoll Dulin | Orkideveien 16 B |

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Hannestadtunet Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Hannestadtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988663891, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresser Orkideveien 1-8 A-B, 10-28 A-B. Gnr. 203 bnr. 594.

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.

Hannestadtunet 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

2020 ble et spesielt år og styret hadde ingen fysiske møter, men vi har holdt kontakten på telefon og digitalt.

Vi har igjen hatt utfordringer med vannlekkasjer i 3 boliger og bodene er nå snart tette alle sammen.

Vi har jobbet med nye aktører for klipping av fellesområdene og dette er nå på plass. 2020 ble også året vi fikk på plass lademulighet for el-bil for samtlige enheter.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.812.852 mot budsjettert kr. 2.958.000. Differansen skyldes at renten fikk ned i løpet av 2020 og er blitt innkrevet mindre kapitalkostnader av den grunn.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.391.214. Dette er kr 56.508 mindre enn budsjettert. Årsaken er hovedsakelig knyttet til lavere kostnader til gressklipping, snørydding og øvrig vaktmestertjenester.

Resultat

Årets resultat på kr 1.502.876 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 690.984 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 812.721.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 300.853 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Sett i forhold til borettslagets størrelse anbefaler vi at likviditeten styrkes, slik at disponible midler utgjør minimum kr. 540.000 (kr. 15.000 pr leilighet).

Forøvrig 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 193.000 mest til bygningsmessig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Eiendomsskatt er budsjettert uforandret; mens øvrige kommunale avgifter er budsjettert opp 4,5 % fra 1.1.2021.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 33.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hannestadtunet Borettslag.

Lån

Hannestadtunet Borettslag har lån i OBOS Banken:

| Lån nr. | Bank | Lånetype | Rente | fast/flytende | Innfrielse | IN |
|---------------|-------------|----------|--------|---------------|------------|-----|
| 9820.75.74480 | OBOS Banken | annuitet | 1,78 % | flytende | 30.6.2046 | ja |
| 9820.77.14178 | OBOS Banken | annuitet | 1,78 % | flytende | 30.9.2023 | 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

Forretningsførerhonorar er økt 3,0 % fra 1.1.2021 i tråd med pris- og kostnadsveksten.

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.

Budsjettet tar hensyn til økningen i felleskostnader (kun del som går til drift, ikke lån) fra 1.1.2021. Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller videre økning av felleskostnadene. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hannestadtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hannestadtunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hannestadtunet Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HANNESTADTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100

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. | | 406 417 | 443 069 | 406 417 | 300 853 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 502 876 | 822 509 | 690 278 | 963 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -917 456 | -859 161 | -859 000 | -974 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 14 | -690 984 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -105 564 | -36 652 | -168 722 | -11 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 300 853 | 406 417 | 237 695 | 289 853 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 516 853 | 642 367 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -216 000 | -235 950 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 300 853 | 406 417 | | |

**HANNESTADTUNET BORETTSLAG**
ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 463 284 | 1 580 983 | 1 608 252 | 1 349 568 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 349 568 | 1 297 620 | 1 349 748 | 1 565 432 |
| Andre inntekter | | 0 | 200 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 812 852 | 2 878 803 | 2 958 000 | 2 915 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 060 | -8 460 | -8 460 | -8 000 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 125 | -6 500 | -6 700 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 590 | -95 440 | -97 500 | -101 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -12 208 | -12 544 | -12 500 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -240 995 | -122 317 | -246 500 | -193 000 |
| Forsikringer | | -166 163 | -146 069 | -148 500 | -175 000 |
| Festeavgift | | -158 312 | -158 312 | -158 312 | -158 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -425 900 | -411 876 | -420 000 | -439 000 |
| Energi/fyring | | -6 996 | -11 562 | -12 500 | -12 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -166 795 | -163 797 | -166 000 | -171 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -45 069 | -73 612 | -110 750 | -125 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 391 214 | -1 270 489 | -1 447 722 | -1 461 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | | | | |
| | | 1 421 638 | 1 608 314 | 1 510 278 | 1 454 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 690 984 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 112 622 | 1 608 314 | 1 510 278 | 1 454 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 170 | 648 | 500 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -609 916 | -786 453 | -820 500 | -491 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -609 746 | -785 805 | -820 000 | -491 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 502 876 | 822 509 | 690 278 | 963 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 502 876 | 822 509 | | |



HANNESTADTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 988 663 891, KUNDENR. 4100

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 60 255 000 | 60 255 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 60 255 000 | 60 255 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 231 480 | 207 862 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 4 817 | 7 154 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 173 637 | 420 217 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 6 899 | 7 072 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 100 020 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 62 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 516 853 | 642 367 |
| SUM EIENDELER | | 60 771 853 | 60 897 367 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 36 * 100 | | 3 600 | 3 600 |
| Annen egenkapital | 14 | 14 761 141 | 13 258 265 |
| SUM EGENKAPITAL | | 14 764 741 | 13 261 865 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 27 971 112 | 29 579 552 |
| Borettsinnskudd | 16 | 17 820 000 | 17 820 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 45 791 112 | 47 399 552 |

**KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | 213 279 | 231 331 |
| Påløpte renter | 2 721 | 4 619 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 216 000 | 235 950 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**60 771 853 60 897 367**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 17 | 67 120 000 | 67 120 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 16.4.2021

Styret i Hannestadtunet Borettslag

Jon Kristian Hasselgård /s/

Rene Nøkleby /s/

Tom Fjærvoll Dulin /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 skattetrekkskonto 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.

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 349 568 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 477 490 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -14 206 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 463 284 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 349 568 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 400 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 060 |

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 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 208 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 208 |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -50 235 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 444 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 106 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -114 366 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -44 775 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 070 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -240 995 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -123 342 |
| Kommunale avgifter | -302 558 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -425 900 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -2 629 |
| Lyspærer og sikringer | -176 |
| Snørydding | -23 000 |
| Andre fremmede tjenester | -14 721 |
| Trykksaker | -1 020 |
| Andre kontorkostnader | -424 |
| Porto | -672 |
| Bankgebyr | -2 429 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -45 069 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 150 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 20 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 170 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -604 987 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -4 929 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -609 916 |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2006 60 255 000

SUM BYGNINGER 60 255 000

Gnr.203/bnr.594

Tomten er festet av Østlandske Tomteselskap i 30 år fra 2006

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 4 817

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 817

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 6 770 874

Egenkapital fra IN tidligere 8 782 274

Egenkapital fra IN 2020 690 984

Reduksjon EK fra IN -1 482 991

SUM ANNEN EGENKAPITAL 14 761 141

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: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 37 år.

| | | |
|--------------------------------------|-----------|----------------|
| | -42 435 | |
| Opprinnelig, 2008 | 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 301 700 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 858 297 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 8 782 274 | |
| Nedbetalt i år, IN | 690 984 | |
| | | -27 801 745 |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell
nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 5 år.

| | | |
|------------------------------------|----------|------------------------|
| Opprinnelig 2018 | -300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 71 474 | |
| Nedbetalt i år | 59 159 | |
| | | -169 367 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -27 971 112 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | | |
|----------------------------|---------|------------|
| | -17 820 | |
| Opprinnelig 2006 | 000 | |
| | | -17 820 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | | 000 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 17 820 000 |
| Pantelån | 27 971 112 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 7 990 267 |
| | 53 781 379 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 60 255 000 |
| TOTALT | 60 255 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Er du ikke registrert allerede kan du legge inn din epost og mobil og samtykke til digital kommunikasjon her.

På Vibbo.no finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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. Hvis utstyret er defekt, informere 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 **1.4. og 1.10.** 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Forslag om oppdatering av vedtektene. Forslagsstiller : Styret/ OBOS

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Den 1.1.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse § 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider.

I tillegg foreslått oppdatert §§ 4-1, 4-2 og 4-3 for å harmonisere med borettslagsloven hhv boretten, overlating av bruk og bygningsmessige arbeider

IDAG LYDER VEDTEKTENES § 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING:

§ 4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt

til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i

lov om borettslag. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4 FORESLÅS ENDRET TIL Å LYDE:

§ 4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.



(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens



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

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

Veiledning: Det kan ofte være naturlig at tilrettelegging og utvikling av infrastruktur ligger på borettslaget, og at den enkelte betaler en andel av kostnaden for å knytte seg til. Dette må i tilfelle nedfelles i vedtektene. Bestemmelsen her må uansett tilpasses det enkelte borettslag, da det kan være allerede etablerte lademuligheter og retningslinjer.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Leder Jon Hasselgård ble valgt i 2020 for 2 år og er således ikke på valg.

På valg er Tom Fjærvoll Dulin og Rene Nøkleby. Varamedlem velges hvert år.

Generalforsamlingen skal velge 2 styremedlemmer for 2 år, samt varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Rene Nøkleby

Stine Nøkleby Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Lill Yvonne Hauger



Sak 7

Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité på to personer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Hege Baadsvig Bunes

Kate Hoås Eilertsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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