



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
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: 15.04.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 543 972	3 502 760
Sum inntekter		4 543 972	3 502 760
Kostnader			
Lønnskostnad		322 535	319 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	6 000
Annen driftskostnad		2 438 375	32 195 391
Sum kostnader		2 766 910	32 520 783
Driftsresultat		1 777 062	-29 018 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 342	50 320
Sum finansinntekter		37 342	50 320
Annen finanskostnad		629 501	515 943
Sum finanskostnader		629 501	515 943
Netto finans		-592 159	-465 623
Ordinært resultat før skattekostnad		1 184 903	-29 483 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 184 903	-29 483 646
Årsresultat		1 184 903	-29 483 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 184 903	-29 483 645
Sum overføringer og disponeringer		1 184 903	-29 483 645



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		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 327 748	1 333 748
Sum varige driftsmidler		9 753 942	9 759 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 753 942	9 759 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		175 301	609 571
Sum fordringer		175 301	609 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 007	2 060 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 007	2 060 432
Sum omløpsmidler		2 478 308	2 670 003
SUM EIENDELER		12 232 250	12 429 945

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 234 761	20 419 664
Sum opptjent egenkapital		-19 234 761	-20 419 664
Sum egenkapital		-19 224 261	-20 409 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 479 597	30 241 249
Øvrig langsiktig gjeld		1 881 840	1 881 840
Sum annen langsiktig gjeld		31 361 437	32 123 089
Sum langsiktig gjeld		31 361 437	32 123 089
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 497	341 864
Leverandørgjeld		57 764	345 279
Skyldige offentlige avgifter		5 434	5 335
Annen kortsiktig gjeld		29 378	23 541
Sum kortsiktig gjeld		95 073	716 019
Sum gjeld		31 456 510	32 839 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 232 249	12 429 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693168

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
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: 15.04.2021

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 543 972	3 502 760
Sum inntekter		4 543 972	3 502 760
Kostnader			
Lønnskostnad		322 535	319 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 000	6 000
Annen driftskostnad		2 438 375	32 195 391
Sum kostnader		2 766 910	32 520 783
Driftsresultat		1 777 062	-29 018 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 342	50 320
Sum finansinntekter		37 342	50 320
Annen finanskostnad		629 501	515 943
Sum finanskostnader		629 501	515 943
Netto finans		-592 159	-465 623
Ordinært resultat før skattekostnad		1 184 903	-29 483 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 184 903	-29 483 646
Årsresultat		1 184 903	-29 483 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 184 903	-29 483 645
Sum overføringer og disponeringer		1 184 903	-29 483 645



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

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		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 327 748	1 333 748
Sum varige driftsmidler		9 753 942	9 759 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 753 942	9 759 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		175 301	609 571
Sum fordringer		175 301	609 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 007	2 060 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 007	2 060 432
Sum omløpsmidler		2 478 308	2 670 003
SUM EIENDELER		12 232 250	12 429 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 234 761	20 419 664
Sum opptjent egenkapital	-19 234 761	-20 419 664
Sum egenkapital	-19 224 261	-20 409 164
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 479 597	30 241 249
Øvrig langsiktig gjeld	1 881 840	1 881 840
Sum annen langsiktig gjeld	31 361 437	32 123 089
Sum langsiktig gjeld	31 361 437	32 123 089
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 497	341 864
Leverandørgjeld	57 764	345 279
Skyldige offentlige avgifter	5 434	5 335
Annen kortsiktig gjeld	29 378	23 541
Sum kortsiktig gjeld	95 073	716 019
Sum gjeld	31 456 510	32 839 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 232 249	12 429 944



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

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:
0.75

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

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3278>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av møteleder og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av revisor
6. Prosjektledelse fasaderenovering
7. Valg av ny fasade
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal

Kristine Moe

Einar Aarskog

Seana Beca

Britt H Bondal



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av møteleder og protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal velges en møteleder og 2 til å signere protokollen. Protokollen blir sendt for digital signering

Forslag til vedtak

Møteleder: Nina Stenbakk

Protokollvitne: Aina Vibeke Kjærlid (HB-203)

Protokollvitne: Sverre Karlsen (HB-806)

er foreslått valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 1 184 903,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heimdal	Bjørnsons Vei 4 A
Nestleder	Kristine Moe	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Einar Aarskog	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Seana Beca	Bjørnsons Vei 4A
Styremedlem	Britt H Bondal	Bjørnsons Vei 2
Varamedlem	Erling Aalby	Bjørnsons Vei 2
Varamedlem	Ulf Bakke	Bjørnsons Vei 4 A
Varamedlem	Thorvald Berg	Kong Oscars Gate 7
Varamedlem	Birgitt Skoglund	Bjørnsons Vei 4 B

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950910135, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Bjørnsons Vei 2
Bjørnsons Vei 4 A-B

Gårds- og bruksnummer :
1010 280

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.

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har 1 person som utfører renholdsarbeidet i borettslaget.

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 RE Revisjon AS.



Styrets arbeid i året 2020-2021

Styret har bestått av: Audun Heimdal(styreleder), Kristine Moe (nestleder) Einar Aarskog(styremedlem), Seana Beca(styremedlem) og Britt H. Bondal(styremedlem). Varamedlemmer har vært: Erling Aalby, Thorvald Berg, Birgitt Skoglund, og Ulf Bakke. Styret har gjennom året grunnet smittevern avholdt 4 fysiske styremøter i perioden, men flere små og større møter via digital plattform for å håndtere saker fortløpende. Styrets arbeid dette året har som så mye annet rundt oss vært ganske annerledes dette året grunnet pandemien. Vår renholder har vært flink og holdt fellesområder rene, og desinfisert grep på felles dører, vaskemaskinene etc, samt at han har lagt inn i sin rutine å støvsuge gangene i kjelleren der vi har bodene våre. Fra den 01.01.2021 er vi forpliktet som borettslag til å legge til rette for lading av elbil i borettslaget. Styret jobber med dette med innhenting av priser på å legge opp infrastrukturen i garasjebygget, samt å installere to til tre ladepunkt med påloggingsløsning på parkeringsplassene på utsiden av garasjen. I året som gikk ble det for første gang på mange år gjennomført dugnad på uteområdene, og vi prøver å gjenta suksessen om smittevernhensyn tillater det senere i år. Vaktmester påtok seg oppdraget med å skifte ut en del innvendig plating som var ødelagt, og gav samtidig innvendige vegger et nytt malingsstrøk.

Styret ble i sommer kjent med at de steinplatekledde fasadene på byggene er modne for utbedring. Disse er i dårligere forfatning enn hva vi fikk antydnet da dette ble undersøkt noen år tilbake i tid. Dette gjør at vi må fremskynde prosessen med renovering av fasadene, og det er derfor viktig at vi på denne generalforsamlingen kommer fram til en løsning som vi kan jobbe videre med. Jeg har forsøkt å gjøre rede for i korte trekk hvilke alternativ styret ser for seg, og forskjellen på dem i saksfremstillingen under innkommende forslag i saksalista.

Faste styreoppgaver utover ekstraordinære ting som oppstår er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura. Når diverse leverandører sender oss en faktura sendes den til obos, som legger den inn til godkjenning fra styret hvor styreleder og et styremedlem må godkjenne betaling før obos trekker pengene fra vår konto. Andre ansvarsfelt er leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, bestilling av nøkler osv. ved behov når dette oppstår. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidskapasitet og kunnskap om området. Videre har styret god kommunikasjon med og hjelp av vaktmester til det meste som vedgår teknisk drift av byggene.

Det har som nevnt i fjor vært litt uro rundt utleie i enkelte av lokalene i underetasjene. Dette strakk seg godt utpå høsten før vi kunne legge dette helt fra oss, men styret strakk seg langt i å søke å løse konflikten og det er nå ro og orden blant våre leietakere i forretningslokalene. Vi kan nå regne med stabil utleie i disse over tid. Vi har som følge av koronapandemien og med hensyn til at leietakerne våre har vært pålagt nedstenging i perioder grunnet smittevern, valgt å ikke indeksregulere leien for lokalene i denne perioden. Styret er samstemte på at det ville være et feil signal å sende leietakerne at vi skal hente ut mest mulig leie for disse i en periode hvor de har vært ekstra sårbare for økte driftsutgifter. Vi anser da at det er mer lønnsomt for oss å ha leietakerne på plass konstant, enn å stramme skruen og kanskje ende opp med tomme lokaler. Dette har vi valgt å gjøre på samme måte med leiligheten borettslaget leier ut (vaktmesterleiligheten der Odd Erik bor).

Samarbeidet innad i styret er preget av et godt samarbeidsklima, og jeg synes vi kan være litt stolte av at vi har et styre som består av 60% kvinnelige medlemmer.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.



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 4 543 972,-.

Dette er kr 164 028,- lavere enn budsjett og skyldes hovedsakelig at økningen av felleskostnader på 10 % faktisk ble gjennomført fra 1.2.2021 men budsjettet fra 1.1.2021

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 766 910,-.

Dette er kr 255 590 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak strømkostnader som var unormalt lave.

Resultat

Årets resultat på kr 1 184 903,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 383 235,- 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000,- til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

Lån

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 0 % fra 1.1.2020 fasade.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Christian L. Wiktorin
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk
Statsautorisert revisor

Medlem av
Den norske Revisorforening

Autorisert
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer
818 091 702 mva

Til årsmøtet i Borettslaget Bjørnsons vei 2-4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Borettslaget Bjørnsons vei 2-4s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 184 903. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Kontor: Næringscenteret
Gamleveien 1, 3174 Revetal

post@re-revisjon.no
www.re-revisjon.no

Telefon 33 06 49 10
Mobil 98 01 15 33

Revisornummer
818 091 702

10 av 33



Re Revisjon AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Revetal, 22. mars 2021
Re Revisjon AS

Christian Lærum Wiktorin
Statsautorisert revisor

11 av 33



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

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.	1 953 984	5 267 292	1 953 984	2 383 234
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 184 903	-29 483 645	884 500	-3 848 500
Tilbakeføring av avskrivning 14	6 000	6 000	10 000	10 000
Tillegg for nye langsiktige lån 16	59 785 986	65 723 064	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-60 547 638	-39 558 727	-1 402 000	-1 025 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	429 251	-3 313 308	-507 500	-4 863 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 383 235	1 953 983	1 446 484	-2 480 266
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 482 972	2 670 002		
Kortsiktig gjeld	-99 737	-716 019		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 383 235	1 953 983		



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 541 771	3 487 590	4 648 000	4 680 000
Andre inntekter	3	2 201	15 170	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 543 972	3 502 760	4 708 000	4 740 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-122 535	-129 392	-132 500	-136 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-6 000	-6 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-21 295	-20 322	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-153 110	-170 117	-168 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-75 706	-47 868	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-400 874	-30 181 882	-660 000	-5 500 000
Forsikringer		-253 419	-222 027	-235 000	-263 500
Kommunale avgifter	9	-511 386	-326 451	-340 000	-600 000
Energi/fyring		-143 771	-337 064	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-637 126	-616 070	-630 000	-653 000
Andre driftskostnader	10	-241 688	-273 590	-267 000	-272 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 766 910	-32 520 783	-3 022 500	-8 073 500
DRIFTSRESULTAT		1 777 062	-29 018 023	1 685 500	-3 333 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 342	50 320	0	0
Finanskostnader	12	-629 501	-515 943	-801 000	-515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-592 159	-465 622	-801 000	-515 000
ÅRSRESULTAT		1 184 903	-29 483 645	884 500	-3 848 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-9 063 981		
Udekket tap		0	-20 419 664		
Reduksjon udekket tap		1 184 903	0		



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 426 194	8 426 194
Andre varige driftsmidler	14	1 327 748	1 333 748
SUM ANLEGGSMIDLER		9 753 942	9 759 942
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 063	16 766
Forskuddsbetalte kostnader		163 238	407 450
Andre kortsiktige fordringer		0	185 355
Driftskonto OBOS-banken		894 624	545 371
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 344	15 081
Sparekonto OBOS-banken		1 406 039	1 499 980
SUM OMLØPSMIDLER		2 478 308	2 670 002
SUM EIENDELER		12 232 249	12 429 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		10 500	10 500
Udekket tap	15	-19 234 761	-20 419 664
SUM EGENKAPITAL		-19 224 261	-20 409 164
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 479 597	30 241 249
Borettsinnskudd	17	1 881 840	1 881 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 361 437	32 123 089
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 155	11 168
Leverandørgjeld		57 764	345 279
Skyldige offentlige avgifter	18	5 434	5 335
Påløpte renter		2 497	113 897
Påløpte avdrag		0	227 967
Garasjeregnskap	19	5 200	3 700
Annen kortsiktig gjeld	20	9 023	8 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 073	716 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 232 249	12 429 944



10

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Pantstillelse	21	36 902 800	35 402 800
		0	0

Garantiansvar

Tønsberg, 22.3.2021

Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/

Einar Aarskog/s/

Seana Beca/s/

Britt H Bondal/s/

Kristine Moe/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 172 481
Forretningslokale	161 940
Garasje	147 000
Leie	90 720

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 572 141**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-30 370
-------------------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 541 771**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 201
---------------	-------

SUM ANDRE INNETEKTER **2 201**

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 600
Påløpte feriepenger	-8 323
Arbeidsgiveravgift	-40 879
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 877
Yrkesskadeforsikring	-610
SUM PERSONALKOSTNADER	-122 535

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 030, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 156
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-6 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 120
Andre konsulentonorarer, WSP Norge AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-75 706

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVET AS, maling av p-hus	-80 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-80 625
Drift/vedlikehold bygninger	-51 439
Drift/vedlikehold VVS	-24 913
Drift/vedlikehold elektro	-14 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 346
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 866
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 487
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 602
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-372
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-400 874



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-511 386
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-511 386

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 908
Verktøy og redskaper	-459
Driftsmateriell	-3 743
Lyspærer og sikringer	-4 521
Vaktmestertjenester	-186 476
Andre fremmede tjenester	-1 336
Kontor- og datarekvisita	-2 570
Trykksaker	-2 378
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 030
Andre kontorkostnader	-4 885
Telefon, annet	-3 331
Porto	-1 170
Bank- og kortgebyr	-7 361
Velferdskostnader	-7 521
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 688

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 059
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	499
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 469
SUM FINANSINNTEKTER	37 342

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-45 978
Renter og gebyr på lån i HABA05	-519 872
Handelsbanken	-6 056
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 595
SUM FINANSKOSTNADER	-629 501

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 426 194
SUM BYGNINGER	8 426 194

Tomten er kjøpt.

Gnr.1010/bnr.280

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Kostpris	16 000	
Avskrevet tidligere	-6 000	
Avskrevet i år	-6 000	
		4 000

Garasjeanlegg

Kostpris	1 281 600	
		1 281 600

Garasje sameiet

Kostpris	16 000	
		16 000

Lekeplass

Kostpris	26 148	
		26 148

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 327 748**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 000**

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -26 900 000

Nedbetalt tidligere 227 968

Nedbetalt i år 26 672 033

0

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015 -6 600 000

Nedbetalt tidligere 3 030 784

Nedbetalt i år 3 569 216

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -29 544 737

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 65 140

-29 479 597**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-29 479 597****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 881 840

SUM BORETTSINNSKUDD -1 881 840**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 344

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 090

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 434**NOTE: 19****GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold - garasjeportåpnere -5 200

SUM GARASJEREGNSKAP -5 200

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 323
Gebyrer	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 023

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 881 840
Pantelån	29 479 597
TOTALT	31 361 437

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

Bygninger	8 426 194
TOTALT	8 426 194



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets e-post adresse er bjornsonsvei2-4@styrommet.no Se Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4s hjemmeside på <https://vibbo.no/borettslagetbjornsons-vei-2-4> for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Vaktmester

Vaktmester André Høyer ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret v/Kristine Moe, e-post: bjornsonsvei2-4@styrommet.no Utvendige parkeringsplasser kan benyttes av beboere og gjester. P-bevis må benyttes.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret e-post: bjornsonsvei2-4@styrommet.no

Vaskeri

Borettslaget har eget vaskeri med 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler. Vaskeriet er lokalisert i underetasjen i lavblokka. Det betales med myntinnkast.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82651773. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Vann/avløp/bad	Total rehabilitering av vann og avløpsnett i borettslaget, samt rehabilitering av alle bad
2019 - 2019	Vedlikehold heis	Skiftet wirepakke og heismotor på heis i høyblokka
2019 - 2019	Vedlikehold frisørsalong	Installasjon av toalett, avretting av gulv



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-, som fordeles på styret etter arbeidsoppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-



Sak 5

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Obos har en avtale med BDO på revisjon, som vil gi oss en årlig

besparelse på kostnad til revisjon. Dersom vi benytter oss av obos sin samarbeidspartner, vil vi redusere revisjonskostnadene fra ca. 20.000kr/år til ca. halvparten av dagens utgift.

Styrets innstilling

Styre ønsker å bytte til Obos samarbeidspartner BDO AS avdeling Vestfold

Forslag til vedtak

Bytte revisor til BDO AS avdeling Vestfold



Sak 6

Prosjektledelse fasaderenovering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi skal i gang med større vedlikeholdsarbeider med utskifting av fasaden, i den forbindelse må vi engasjere noen til å ta prosjektledelse.

Styrets innstilling

Styret med bistand fra Andre Høyér tar ledelse i fasadeprosjektet.

Forslag til vedtak 1

Engasjere OBOS Prosjekt v/ Ragnar Slettvik. Vi har mottatt tilbud pr. august 2020 på administrasjon av prosjekt kr 230 000,-, + kr 1 210 per time for eventuelle tillegg utover beskrevet i kontrakt. Vi må i dette alternativet ta høyde for noe prisendring ettersom tilbud er fra 2020.

Forslag til vedtak 2

Styret med bistand fra vaktmester Andre Høyér påtar seg prosjektledelse. Enten styret eller entreprenøren vi velger kontakter arkitekt som lager tegninger på prosjektet, og søker kommunen om fasadeendring.

Vi kan da spare inn en del på kostnaden til prosjektledelse men vi må påregne å honorere involverte styremedlemmer om de f.eks må ta ekstra fri fra jobb, samt Andre Høyér for ekstra tid medgått i ledelse av prosjektet.

Andre Høyér har svennebrev(fagbrev) i murerfaget og har i mange år før han startet vaktmesterforetaket sitt drevet eget murerfirma. I den perioden har han bl.a, hatt ansvar for opplæring av lærlinger fram mot svennebrev i faget. Hans kunnskap kan komme til god nytte for oss i prosjektet vi må igjennom.



Sak 7

Valg av ny fasade

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette er et helt nødvendig tiltak som har tvinget seg fram, og det er derfor ikke et spørsmål om vi skal gjøre noe med fasadene, men heller hva. Etter en runde med undersøkelse av mulige løsninger for fasaderenovering sitter styret igjen med to mulige løsninger som vil være en god investering på lang sikt i form av lite vedlikehold og lang levetid.

Styret har valgt å ikke jobbe videre med plateledd fasadeløsning ettersom levetid på den løsninga antas å bli kortere enn ved de to andre løsningene, og kvadratmeterpris vi fikk anslått var nesten identisk med pusset fasade.

Begge de aktuelle løsningene vil gi brannsikkerhetsklasse bedre enn dagens krav, og de gir begge god isolasjon i byggene.

Jeg gjør et forsøk på å redegjøre så godt jeg kan i korte trekk i de respektive forslagene under.

Alle oppgitte priser er cirka priser for å gi oss et estimat, og ikke faste priser som først vil være bindende ved kontraktsinngåelse.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å jobbe videre med forslag 2 Teglsteinsfasade, da dette vil være en vesentlig lenger levetid, og et stort visuelt løft for byggene.

Styret har falt ned på denne innstilling med tanke på at levetid på denne løsningen antas betydelig lenger enn nedbetalingstid på lånte midler til gjennomføring av prosjektet.

Forslag til vedtak 1

Pusset fasade STOpuss:

Steinplatefasaden rives og erstattes av en fasade med ny isolasjon, og gjennomfarget pusset fasade. Denne løsningen vil kreve noe mer vedlikehold enn teglsten i form av vask, og vil lettere kunne påvirkes av ytre påkjenninger som slag og trykk mot fasaden (f.eks fotball, sykkelstyrer etc). STOpuss er benyttet på eks. Wilhelmsen house, hovedbygget på Teie hovedgård, sykehuset i Vestfold mm.

Vi har henvendt oss til et lokalt firma med god fartstid og solide referanser, Mur og fasadearbeider AS. Vi har fått et prisoverslag fra Tom Barland som driver dette på ca kr.3.603.000 her er ikke fasaden nøyaktig målt opp, og det er lagt til grunn 150 kvm mer i dette tilbudet enn i alternativ 2. Videre er ikke riving av eksisterende fasade medregnet. Ei heller blikkenslagerarbeider på gesimser og rundt vinduer.

Kvadratmeterpris i dette tilbudet er ca 2.185kr/kvm (mva inkl.).

Forslag til vedtak 2



Teglsteinskledd fasade.

Eksisterende steinplatefasade rives, yttervegger isoleres på nytt, og det settes opp en teglsteinsfasade i rustikk preg gråsjatteringer.

Teglsteinsfasade er brukt på eks. Deler av statens park, Kaldnes brygge, rutebilstasjonen i Tønsberg sykehuset i Vestfold mm.

Denne løsninga anslås å bli ca 1 mill. dyrere enn pusset fasade(STOpuss), men vil kreve minimalt med vedlikehold i ettertid, og er betydelig mer solid mot ytre påkjenning. Differansen kan virke stor, men fordelt per boenhet(andel felles gjeld) nedbetalingstid og tatt i betraktning betydelig lenger levetid samt lavere kostnader til vedlikehold i ettertid, anser styret dette for å være en god investering.

Vi har også her henvendt oss til et godt anerkjent lokalt firma og fått pris fra murermester Lasse Tellefsen as på teglstensfasade, her inngår ikke avfallshåndtering, prosjektering(stresstest) av eksisterende betongvegg, blikkenslagerarbeid, leie av stillas, drift og rigg av arbeidsbrakke(men gjesteleiligheten vår kan benyttes istedenfor arbeidsbrakke i byggeperioden).

Prisestimat er ca kr 4.000.000. Her er kvadratmeterpris ca 2.667kr/kvm (mva inkl.)



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Audun Heimdal

Gjenvalg

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Seana Beca

Gjenvalg

Britt Bondal

Gjenvalg

Harald Nordnes

Einar Aarskog

Gjenvalg

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Ulf Bakke

Gjenvalg

Thorvald Berg

Gjenvalg

Birgitt Skoglund

Gjenvalg

Erling Aalby

Gjenvalg



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.