



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 226 874  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PUDDEFJORDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### 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, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 801 598	11 977 720
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 801 598</b>	<b>11 977 720</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 407	179 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 597	72 597
Annen driftskostnad		3 410 012	3 678 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 656 016</b>	<b>3 930 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 145 582</b>	<b>8 047 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 362	7 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 362</b>	<b>7 547</b>
Annen finanskostnad		1 239 079	1 571 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 239 079</b>	<b>1 571 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 234 717</b>	<b>-1 563 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 910 865	6 483 373
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		289 374 000	289 288 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 868 276	12 940 874
Sum varige driftsmidler		302 242 276	302 229 374
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		561 077	557 278
Sum finansielle anleggsmidler		561 077	557 278
Sum anleggsmidler		302 803 354	302 786 652
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		90 453	170 148
Sum fordringer		90 453	170 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 423 878	894 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 423 878	894 684
Sum omløpsmidler		1 514 331	1 064 832
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 300	12 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 300</b>	<b>12 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		153 128 677	141 217 812
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 128 677</b>	<b>141 217 812</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 140 977</b>	<b>141 230 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 141 859	63 525 148
Øvrig langsiktig gjeld		98 949 100	98 949 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>151 090 959</b>	<b>162 474 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>151 090 959</b>	<b>162 474 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 816	9 577
Leverandørgjeld		9 666	137 546
Annen kortsiktig gjeld		71 266	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>85 748</b>	<b>147 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>151 176 708</b>	<b>162 621 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446884

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 226 874  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PUDEFJORDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 226 874  
PUDEFJORDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 801 598	11 977 720
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 801 598</b>	<b>11 977 720</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		173 407	179 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 597	72 597
Annen driftskostnad		3 410 012	3 678 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 656 016</b>	<b>3 930 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 145 582</b>	<b>8 047 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 362	7 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 362</b>	<b>7 547</b>
Annen finanskostnad		1 239 079	1 571 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 239 079</b>	<b>1 571 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 234 717</b>	<b>-1 563 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 910 865	6 483 373
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>



Organisasjonsnr: 988 226 874  
PUDEFJORDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		289 374 000	289 288 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 868 276	12 940 874
Sum varige driftsmidler		302 242 276	302 229 374
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		561 077	557 278
Sum finansielle anleggsmidler		561 077	557 278
Sum anleggsmidler		302 803 354	302 786 652
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		90 453	170 148
Sum fordringer		90 453	170 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 423 878	894 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 423 878	894 684
Sum omløpsmidler		1 514 331	1 064 832
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 300	12 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 300</b>	<b>12 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	153 128 677	141 217 812
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>153 128 677</b>	<b>141 217 812</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>153 140 977</b>	<b>141 230 112</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 141 859	63 525 148
Øvrig langsiktig gjeld	98 949 100	98 949 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>151 090 959</b>	<b>162 474 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>151 090 959</b>	<b>162 474 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 816	9 577
Leverandørgjeld	9 666	137 546
Annen kortsiktig gjeld	71 266	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>85 748</b>	<b>147 123</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>151 176 708</b>	<b>162 621 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>



Organisasjonsnr: 988 226 874  
PUDEFJORDEN 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

Puddefjorden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Puddefjorden Borettslag. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6185>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
6. Uttak fra vedlikeholdsfond
7. Forslag til tillegg til Husordensreglene angående orden i bodene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Puddefjorden Borettslag**

Anton Hellesøy

Synnøve Kalgraff Golten

Lars Henrik Hosøy

Frode Olsen

Kenneth Wohlert Pedersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eva Dahl og Maire Linde er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anton Hellesøy	Wolffsgt 18
Styremedlem	Synnøve Kalgraff Golten	Wolffsgt 18
Styremedlem	Lars Henrik Hosøy	Sundtsveg 89
Styremedlem	Frode Olsen	Wolffsgt 20
Styremedlem	Kenneth Wohlert Pedersen	Wolffsgt 20
Varamedlem	Stian-Andre Høynes	Wolffsgt 16
Varamedlem	Eli Alma Bendiksen Moldenhauer	Wolffsgt 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anton Hellesøy Wolffsgt 18

Varadelegert

Synnøve Kalgraff Golten Wolffsgt 18

### Valgkomiteen

Eva Dahl Wolffsgt 16

Maire Linde Wolffsgt 18

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Puddefjorden Borettslag

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Puddefjorden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988226874, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Wolffsgt 14-20

Gårds- og bruksnummer :

164 1392

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.

Puddefjorden Borettslag har ingen ansatte.



Puddefjorden Borettslag

## **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 Revisorgruppen Hordaland.

## **Styrets arbeid**

Sikre løpende drift og vedlikehold i borettslaget.

Ellers:

- Inngått avtale med EiendomsserviceVest om maling av alt ytre trepanel, inklusiv inne på balkongene, i løpet av våren
- Inngått avtale med Låsservice om service og vedlikehold av alle låser i ytterdører inn fra gårdsplassen og i alle dører inn til garasjen.
- Inngått avtale med Telia (Get) om oppgradering av internett-hastighet, uten noe pristillegg.
- Feiet og reingjort hele garasjen, begge plan
- Skiftet skinne, hjul og el-motor på garasjeporten
- BKK Varme har skiftet varmtvannsmålere i alle leilighetene.
- BKK Nett har skiftet til nye, «smarte», strømmålere i alle leilighetene.
- Skiftet brannslukkingsapparat (fra pulver til skum) i alle leilighetene.
- Skiftet filter i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene.
- Installert 6 nye Zaptec ladebokser for elbil siden siste GF
- Årskontroll på brannutstyr og sprinkleranlegg
- Årskontroll på brannsikring/alarm



## 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 8 367 664, som er kr 384 336 lavere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 656 016. Dette er kr 313 477 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave energikostnader og litt mindre kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 11 910 865 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 8 433 934 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 476 931.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 428 582 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 1 070 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 491 000.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 223 000. Forventet premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Puddefjorden Borettslag.

### Lån

Puddefjorden Borettslag har lån i OBOS-banken og Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettet til kr 235 215.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til generalforsamlingen i Puddefjorden Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Puddefjorden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 11 910 865. Årsregnskapet 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 selskapets 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, 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 hadde konkludert 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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

Bergen, den 06. april 2021  
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**PUDDEFJORDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>917 709</b>	<b>1 350 320</b>	<b>917 709</b>	<b>1 428 582</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 910 865	6 483 373	4 782 507	3 094 198
Tilbakeføring av avskrivning	15 72 597	72 597	72 597	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -85 500	-88 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 949 355	-3 119 042	-2 992 000	-2 951 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -8 433 934	-3 223 794	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 799	-557 245	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>510 874</b>	<b>-432 611</b>	<b>1 863 104</b>	<b>143 198</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 428 582</b>	<b>917 709</b>	<b>2 780 813</b>	<b>1 571 780</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 514 331	1 064 832		
Kortsiktig gjeld	-85 749	-147 123		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 428 582</b>	<b>917 709</b>		



Puddefjorden Borettslag

## PUDDEFJORDEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 124 266	4 625 806	4 563 984	3 782 808
Innkrevde felleskostnader	2	4 226 588	4 105 017	4 168 016	4 414 192
Andre inntekter	3	16 810	23 103	20 000	17 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 367 664</b>	<b>8 753 926</b>	<b>8 752 000</b>	<b>8 214 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 407	-22 163	-22 163	-22 687
Styrehonorar	5	-157 000	-157 183	-157 183	-157 000
Avskrivninger	15	-72 597	-72 597	-72 597	0
Revisjonshonorar	6	-11 188	-10 945	-11 000	-11 400
Andre honorarer		-3 900	0	0	-3 900
Forretningsførerhonorar		-235 125	-228 495	-235 200	-235 215
Konsulenthonorar	7	-2 520	-10 938	-10 000	-10 000
Kontingenter		-24 600	-24 600	-24 600	-24 600
Drift og vedlikehold	8	-612 202	-841 976	-830 000	-1 070 000
Forsikringer		-215 851	-202 382	-212 500	-223 000
Kommunale avgifter	9	-1 472 245	-1 423 267	-1 453 350	-1 491 000
Energi/fyring	10	-165 226	-303 519	-286 000	-304 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 133	-303 318	-315 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-358 022	-329 212	-339 900	-356 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 656 016</b>	<b>-3 930 594</b>	<b>-3 969 493</b>	<b>-4 223 802</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 711 648</b>	<b>4 823 332</b>	<b>4 782 507</b>	<b>3 990 198</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 433 934	3 223 794	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 145 582</b>	<b>8 047 126</b>	<b>4 782 507</b>	<b>3 990 198</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 362	7 547	0	0
Finanskostnader	13	-1 239 079	-1 571 300	0	-896 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 234 717</b>	<b>-1 563 753</b>	<b>0</b>	<b>-896 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 910 865</b>	<b>6 483 373</b>	<b>4 782 507</b>	<b>3 094 198</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 910 865	6 483 373		



Puddefjorden Borettslag

<b>BALANSE</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	274 374 000	274 288 500
Tomt		15 000 000	15 000 000
Andre varige driftsmidler	15	12 868 276	12 940 874
Øremerkede bankinnskudd	23	561 077	557 278
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>302 803 353</b>	<b>302 786 652</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		85 503	136 989
Andre kortsiktige fordringer	16	4 950	33 159
Driftskonto OBOS-banken		1 423 671	894 478
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		206	205
Innestående i andre banker		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 514 332</b>	<b>1 064 832</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 123 * 100		12 300	12 300
Annen egenkapital	17	153 128 677	141 217 812
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>153 140 977</b>	<b>141 230 112</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 141 859	63 525 148
Borettsinnskudd	19	86 349 100	86 349 100
Annen langsiktig gjeld	20	12 600 000	12 600 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>151 090 959</b>	<b>162 474 248</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 666	137 546
Påløpte renter		4 816	9 577
Annen kortsiktig gjeld	21	71 266	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 749</b>	<b>147 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 317 685</b>	<b>303 851 483</b>
Pantstillelse	22	302 031 475	302 031 475
Garantiansvar		0	0



Puddefjorden Borettslag

Bergen, 29.03.2021  
Styret i Puddefjorden Borettslag

Anton Hellesøy /S/

Synnøve Kalgraff Golten /S/

Lars Henrik Hosøy /S/

Frode Olsen /S/

Kenneth Wohlert Pedersen /S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 andelseiernes 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.



Puddefjorden Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 640 032
Internett	293 724
Garasje	151 200
Leie ladeboks	91 700
Filter, ventilasjon	47 458
MC parkering	2 850
Leie tidl.år	-376
Kapitalkostnader på IN-lån	4 209 108
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-84 842
Overført til kapitalkostnader	-4 124 266
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 226 588</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	675
Nettinnbetalinger	16 135
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 810</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 687
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 407</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 157 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>



Puddefjorden Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 341
Drift/vedlikehold VVS	-219 467
Drift/vedlikehold elektro	-33 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 482
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 733
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 173
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 979
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-612 202</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-567 050
Vann- og avløpsavgift	-558 378
Renovasjonsavgift	-346 817
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 472 245</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 579
Fjernvarme	-90 647
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-165 226</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 554
Diverse leiekostnader/leasing	-6 300
Driftsmateriell	-6 001
Lyspærer og sikringer	-2 524
Vaktmestertjenester	-152 288
Vakthold	-12 471
Renhold ved firmaer	-139 957
Snørydding	-734
Gressklipping	-18 497
Andre kontorkostnader	-1 819
Porto	-1 676
Bank- og kortgebyr	-2 952
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-358 022</b>



Puddefjorden Borettslag

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 800
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 362</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 234 845
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 161
Renter på leverandørgjeld	-73
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 239 079</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	274 200 000
Kostpris/bokført verdi 2019	88 500
Tilgang i år	85 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>274 374 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.164/bnr.1392

Borettslaget har et kontor i eget eie, tidligere andel 90.

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	47 656	
Avskrevet tidligere	-38 124	
Avskrevet i år	-9 531	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	12 750 000	
		12 750 000
InternTV		
Tilgang 2012	117 011	
Avskrevet tidligere	-117 010	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2017	235 781	
Avskrevet tidligere	-102 171	
Avskrevet i år	-47 156	
		86 454
Ladestasjon for el bil		
Avgang 1900	-30 000	
Tilgang 2018	109 550	
Avskrevet tidligere	-31 820	



Puddefjorden Borettslag

Avskrevet i år	-15 910	31 820
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>12 868 276</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-72 597</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		4 950
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>4 950</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		74 438 998
Egenkapital fra IN tidligere		113 356 846
Egenkapital fra IN 2020		8 433 934
Reduksjon EK fra IN		-43 101 101
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>153 128 677</b>

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: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-300 000	
Nedbetalt tidligere	115 648	
Nedbetalt i år	59 934	
		-124 418

**Handelsbanken**

Renter 31.12.2020: 1,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2007	-202 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	25 602 358	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 889 421	
Nedbetalt tidligere, IN	113 356 846	
Nedbetalt i år, IN	8 433 934	
		-52 017 441

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-52 141 859</b>
------------------------------------	--	--------------------



Puddefjorden Borettslag

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-86 349 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-86 349 100</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-12 600 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 600 000</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-71 266
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 266</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 349 100
Garasjeinnskudd	12 600 000
Pantelån	52 141 859
Beregnete IN-forpliktelser	78 689 679
<b>TOTALT</b>	<b>229 780 638</b>

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

Bygninger	274 374 000
Tomt	15 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>289 374 000</b>

**NOTE: 23**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Wolffsgt 14. Styret kan kontaktes pr e-post på: [styreleder@puddefjorden.no](mailto:styreleder@puddefjorden.no).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester er til stede i borettslaget hver fredag kl 7.00 - 9.00. Vaktmester kan også kontaktes på mobil 480 31 770 eller e-post [vaktmester@puddefjorden.no](mailto:vaktmester@puddefjorden.no). Unngå å ringe utenom arbeidstid.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser utenom de vi har i garasjen.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos [nokler@puddefjorden.no](mailto:nokler@puddefjorden.no)

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 6333123. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** 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 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 500.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 500



Sak 5

**Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 3 000



Sak 6

## Uttak fra vedlikeholdsfond

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak om opprettelse av vedlikeholdsfond, må generalforsamlingen vedta å frigjøre de oppsparte midlene når de skal brukes. I dag står det totalt kr 561 077 på borettslagets vedlikeholdsfond. Styret foreslår derfor at disse pengene brukes til maling av trefasaden. Dette vedlikeholdet er nødvendig og vil skje våren 2021. Arbeidet vil bli utført av EiendomsService Vest og tilbudet er på kr 597 000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at kr 561 077 på borettslagets vedlikeholdsfond frigjøres for å dekke kostnadene til vedlikehold av ytre trefasade.

### Forslag til vedtak

kr 561 077 på borettslagets vedlikeholdsfond frigjøres for å dekke kostnadene til vedlikehold av ytre trefasade.



Sak 7

**Forslag til tillegg til Husordensreglene angående orden i bodene.**

**Forslag fremmet av:** Ina Grevstad, Wolffsgt 16

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne at denne saken taes opp på generalforsamlingen. Det gjelder ang felles råd om hvordan oppbevare ting i bod da vi har observert skjeggkre i noen bodområder. Saken er at skjeggkre lever av cellulose (papp og papir), og for å forhindre at problemet øker bør vi være særlig påpasselig med oppbevaring av papp og papir i bodene. Selv om vi ikke kan tvinge noen til å ordne i bodene, så er forslaget ment som et råd om hvordan man kan bidra til å hindre spredning av skjeggkre i bodområdet.

Forslag til tillegg til Husordensreglene angående orden i bodene:

§ 4-5 «For å forhindre spredning av skjeggkre i bod- og fellesområdene, oppfordres det til at alt av papp og papir i bodene plasseres opp fra gulvet, settes i hyller og helst lagres i tette plastesker.»

**Forslag til vedtak**

Forslag til ny § 4-5 i Husordensreglene godkjennes.



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Nils Mæland**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Karsten Turøy**

**Lars Henrik Hosøy**

**Nichlas Eriksen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Eli Moldenhauer**

**Stian-Andrè Høynes**

**Valg av 3 Valgkomite** Velges for 1 år

**Eva Dahl**

**Hilde Mæland**

**Maire Linde**

**Valg av 1 Delegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Nils Mæland**

**Valg av 1 Varadelegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år



Lars Henrik Hosøy

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## Valgkomiteen innstiller følgende personer:

### Styremedlemmer som står på valg:

Leder Anton Hellesøy	Stiller ikke på nytt
Styremedlem Kenneth Wohlert Pedersen	Stiller ikke på nytt
Styremedlem Lars Henrik Hosøy	Stiller på nytt

### A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Nils Mæland	Wolffsgate 20
-------------	---------------

### B) Som styremedlem for 2 år foreslås:

Karsten Turøy	Wolffsgate 16
Lars Henrik Hosøy	Sundtsveg 89, 5221
Nichlas Eriksen	

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frode Olsen,	Wolffsgate 20
Synnøve Kalgraff Golten,	Wolffsgate 18

### C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Eli Moldenhauer	Wolffsgate 14
Stian-Andrè Høynes	Wolffsgate 16



**D) Som valgkomite for 1 år foreslås:**

Eva Dahl

Maire Linde

Hilde Mæland

**E) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nils Mæland

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Lars Henrik Hosøy

I valgkomiteen for Puddefjorden Borettslag;

Eva Dahl og Maire Linde

Bergen, 24.04.2021



## 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](http://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.