



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 250 680 | 955 800 |
| Sum inntekter | | 1 250 680 | 955 800 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 865 | 62 599 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 388 | 4 388 |
| Annen driftskostnad | | 1 323 874 | 1 732 699 |
| Sum kostnader | | 1 391 127 | 1 799 686 |
| Driftsresultat | | -140 447 | -843 886 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 934 | 9 307 |
| Sum finansinntekter | | 6 934 | 9 307 |
| Annen finanskostnad | | 69 977 | 62 932 |
| Sum finanskostnader | | 69 977 | 62 932 |
| Netto finans | | -63 043 | -53 625 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -203 490 | -897 510 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -203 490 | -897 510 |
| Årsresultat | | -203 490 | -897 510 |
| Totalresultat | | -203 490 | -897 510 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -203 490 | -897 510 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -203 490 | -897 510 |



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 | | 4 386 552 | 4 386 552 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 53 224 | 57 612 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 439 776 | 4 444 164 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 439 776 | 4 444 164 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 493 | 61 810 |
| Sum fordringer | | 24 493 | 61 810 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 518 311 | 2 187 512 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 518 311 | 2 187 512 |
| Sum omløpsmidler | | 1 542 804 | 2 249 322 |
| SUM EIENDELER | | 5 982 580 | 6 693 487 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Sum egenkapital | | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 536 842 | 3 698 235 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 219 000 | 219 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 755 842 | 3 917 235 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 755 842 | 3 917 235 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 62 779 | 65 307 |
| Leverandørgjeld | | 6 106 | 354 241 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 967 | 828 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 851 | 1 351 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 75 704 | 421 728 |
| Sum gjeld | | 3 831 546 | 4 338 963 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 982 580 | 6 693 487 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440630

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 250 680 | 955 800 |
| Sum inntekter | | 1 250 680 | 955 800 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 865 | 62 599 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 388 | 4 388 |
| Annen driftskostnad | | 1 323 874 | 1 732 699 |
| Sum kostnader | | 1 391 127 | 1 799 686 |
| Driftsresultat | | -140 447 | -843 886 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 934 | 9 307 |
| Sum finansinntekter | | 6 934 | 9 307 |
| Annen finanskostnad | | 69 977 | 62 932 |
| Sum finanskostnader | | 69 977 | 62 932 |
| Netto finans | | -63 043 | -53 625 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -203 490 | -897 510 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -203 490 | -897 510 |
| Årsresultat | | -203 490 | -897 510 |
| Totalresultat | | -203 490 | -897 510 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -203 490 | -897 510 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -203 490 | -897 510 |



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 386 552 | 4 386 552 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 53 224 | 57 612 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 439 776 | 4 444 164 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 439 776 | 4 444 164 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 493 | 61 810 |
| Sum fordringer | | 24 493 | 61 810 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 518 311 | 2 187 512 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 518 311 | 2 187 512 |
| Sum omløpsmidler | | 1 542 804 | 2 249 322 |
| SUM EIENDELER | | 5 982 580 | 6 693 487 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Sum egenkapital | 2 151 034 | 2 354 524 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 536 842 | 3 698 235 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 219 000 | 219 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 755 842 | 3 917 235 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 755 842 | 3 917 235 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 62 779 | 65 307 |
| Leverandørgjeld | 6 106 | 354 241 |
| Skyldige offentlige avgifter | 967 | 828 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 851 | 1 351 |
| Sum kortsiktig gjeld | 75 704 | 421 728 |
| Sum gjeld | 3 831 546 | 4 338 963 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 982 580 | 6 693 487 |



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik 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:
0.75

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

Trosvik Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 1. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Trosvik Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3628>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Inkomne forslag
6. Sak 2. Male vegger og dører i oppgang A,B og C
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomiteé

Med vennlig hilsen,

Styret i Trosvik Borettslag

Lene Christin Korssjøen

Hanne Nilsen

Eva Sødal



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

Lene Christin Korssjøn og Eva Sødal 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 underskudd fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. Innkalling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------------------|-------------------|
| Leder | Lene Christin Korssjøen, på valg 2021 | Oredalsveien 22 C |
| Styremedlem | Hanne Nilsen, på valg 2021 | Oredalsveien 22 C |
| Styremedlem | Eva Sødal, på valg 2022 | Oredalsveien 22 B |
| Varamedlem | Inger Vera Gjølstad, på valg 2021 | Oredalsveien 22 A |
| Varamedlem | Berit Ringen Hegge, på valg 2021 | Oredalsveien 22 A |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|-------------------|
| Karin Rosvold | Oredalsveien 22 B |
| Ingvill Martinsen | Oredalsveien 22 B |

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

Generelle opplysninger om Trosvik Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Trosvik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946865249, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Oredalsveien 22A-C

Gårds- og bruksnummer :

209 1 353

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.

Trosvik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert reg

nskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. På møtene har vi hovedsakelig behandlet saker som angår hele borettslaget. Anleggelse av fire ladepunkter til El biler har stått sentralt og denne saken har også skapt litt hodepine hos styrets medlemmer. Underveis i gravingen kom det frem at borettslaget ikke står som eier av hele tomta hvor det er anlagt parkering. Gravearbeidet til elektriker ble dermed stanset av grunneieren/naboen. Styret arbeider i skrivende stund med å få løst denne saken gjennom en grensejustering via Fredrikstad Kommune.

Borettslaget har denne perioden kjørt inn det nye varmeanlegget. Det var trøblete for noen av beboerne inntil det kom frem at det var en justering på hver radiator som skulle til, for å øke varmen i enkelte leiligheter. Varmeanlegget har ellers fungert bra.

Det ble avholdt dugnad både på høsten og våren.

Borettslaget har fått nye andelseiere i både oppgang B og C.

Denne sommeren vil endelig grunnmur, verandatak og verandarekkverk bli malt av et malerfirma.

For det påtroppende styret vil det være følgende saker som blir viktig å prioritere i den kommende perioden:

- Oppgradering av det elektriske anlegget (Det må tas et valg av andelseierne om borettslaget skal oppgradere 230V anlegget eller oppgradere til et 400V anlegg). Det er nye hovedsikringsskap i kjellerne og stigeledninger opp til sikringsskap til hver leilighet som skal oppgraderes. Andelseierne bør også skifte ut gamle skrusikringer til nye automatsikringer.
- Avslutte arbeidet med El bil ladere.
- Avslutte gravearbeidet med å asfaltere gårdsplassen.



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 1 250 680.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 391 127.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 203 490 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 467 100 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 258 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning på 4% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr.60 000,- til varmepumpe og strøm til fellesanlegg.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr.32 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trosvik Borettslag.

Lån

Trosvik Borettslag har lån i DnB og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr.59 000 til forretningsfører.

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 kr.100,- pr andel. fra 01.01.21.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trosvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 31

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trosvik Borettslag

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 2. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

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. | | 1 827 595 | 603 527 | 1 827 595 | 1 467 100 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -203 490 | -897 510 | -1 981 365 | 29 795 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 4 388 | 4 388 | 4 390 | 4 390 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 0 | 2 235 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -161 393 | -117 810 | -152 000 | -161 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -360 495 | 1 224 068 | -2 128 975 | -126 815 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 467 100 | 1 827 594 | -301 380 | 1 340 285 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 542 804 | 2 249 322 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -75 704 | -421 728 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 467 100 | 1 827 594 | | |



Trosvik Borettslag

TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 979 000 | 955 800 | 977 000 | 980 000 |
| Andre inntekter | 3 | 271 680 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 250 680 | 955 800 | 977 000 | 980 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 365 | -20 099 | -21 650 | -19 190 |
| Styrehonorar | 5 | -42 500 | -42 500 | -42 500 | -42 500 |
| Avskrivninger | 14 | -4 388 | -4 388 | -4 390 | -4 390 |
| Revisjonshonorar | 6 | -3 750 | -3 625 | -3 700 | -3 800 |
| Forretningsførerhonorar | | -57 006 | -51 240 | -53 000 | -59 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 847 | -12 336 | -3 500 | -20 000 |
| Kontingenter | | -5 862 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -823 743 | -1 117 113 | -2 252 000 | -258 000 |
| Forsikringer | | -34 129 | -30 626 | -32 000 | -32 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -201 032 | -192 976 | -197 475 | -197 475 |
| Energi/fyring | | -42 275 | -170 231 | -100 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -94 180 | -92 409 | -95 000 | -97 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -53 050 | -62 144 | -60 250 | -63 850 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 391 127 | -1 799 686 | -2 865 465 | -857 205 |
| DRIFTSRESULTAT | | -140 447 | -843 886 | -1 888 465 | 122 795 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 6 934 | 9 307 | 4 100 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -69 977 | -62 932 | -97 000 | -93 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -63 043 | -53 625 | -92 900 | -93 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -203 490 | -897 510 | -1 981 365 | 29 795 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -203 490 | -897 510 | | |



TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 4 346 553 | 4 346 553 |
| Tomt | | 40 000 | 40 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 53 224 | 57 612 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 439 777 | 4 444 165 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 529 | 4 136 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 964 | 57 674 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 109 182 | 1 780 481 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 495 | 356 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 408 634 | 406 675 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 542 804 | 2 249 322 |
| SUM EIENDELER | | 5 982 580 | 6 693 487 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 151 034 | 2 354 524 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 151 034 | 2 354 524 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 3 536 842 | 3 698 235 |
| Borettsinnskudd | 16 | 216 000 | 216 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 3 000 | 3 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 755 842 | 3 917 235 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 500 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 6 106 | 354 241 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 967 | 828 |
| Påløpte renter | | 8 138 | 15 265 |
| Påløpte avdrag | | 54 641 | 50 042 |



Trosvik Borettslag

| | | | |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 1 351 | 1 351 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 75 704 | 421 728 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 982 580 | 6 693 487 |
| Pantstillelse | 20 | 5 435 000 | 5 435 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 26.04.2021
Styret i Trosvik Borettslag

Lene Christin Korssjøen /s/

Hanne Nilsen /s/

Eva Sødal /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.

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. 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.



Trosvik Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 820 800 |
| Oppvarming | 151 200 |
| Garasje | 5 400 |
| Vaskemaskin leie | 1 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 979 000 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|--|----------------|
| Fakturert beboere for vaskemaskinleie | 7 680 |
| ENOVA - Tilskudd til prosjekt varmpumper | 64 000 |
| OBOS gir tilbake - tilskudd | 200 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 271 680 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -10 808 |
| Påløpte feriepenger | -1 351 |
| Arbeidsgiveravgift | -7 707 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 86 |
| Yrkesskadeforsikring | -585 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 365 |

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 42 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 847 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 847 |



Trosvik Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|-----------------|
| Nordisk Energikontroll AS- Bergvarmeprosjekt | -471 833 |
| Slevik Elektriske As- Tavle for nye varmpumper / nytt utvendig kabelskap | -125 000 |
| Norgesnett AS- Anleggsbidrag lavspent/høyspent og røropplegg for lavspent | -106 242 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -703 075 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -45 037 |
| Drift/vedlikehold VVS | -6 151 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 711 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -62 969 |
| Egenandel forsikring | -3 800 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -823 743 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -50 555 |
| Kommunale avgifter | -150 477 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -201 032 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -3 334 |
| Lyspærer og sikringer | -269 |
| Snørydding | -21 875 |
| Gressklipping | -21 875 |
| Andre fremmede tjenester | -408 |
| Kontor- og datarekvizita | -1 100 |
| Kopieringsmaterieill | -519 |
| Andre kontorkostnader | -80 |
| Porto | -518 |
| Bank- og kortgebyr | -3 072 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -53 050 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 702 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 959 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 73 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 4 200 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 6 934 |



Trosvik Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -47 019 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -22 941 |
| Andre rentekostnader | -17 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -69 977 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1960 | 833 751 |
| Rehabilitering 2001 og 2007 | 3 512 802 |
| SUM BYGNINGER | 4 346 553 |

Tomten ble kjøpt i 2000 for kr.40.000.-

Gnr.209/bnr.1

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Asfalt - Avskrives ikke | | |
| Kostpris | 30 000 | 30 000 |
| Porttelefon | | |
| Kostpris | 60 000 | |
| Avskrevet tidligere | -46 331 | |
| Avskrevet i år | -4 000 | |
| | | 9 669 |
| Søppelhus | | |
| Kostpris | 19 375 | |
| Avskrevet tidligere | -5 432 | |
| Avskrevet i år | -388 | |
| | | 13 555 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 53 224 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -4 388 |



Trosvik Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019 -2 235 000

Nedbetalt tidligere 21 337

Nedbetalt i år 56 457

-2 157 206

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002 -3 200 000

Nedbetalt tidligere 1 715 428

Nedbetalt i år 104 936

-1 379 636

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 536 842

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960 -216 000

SUM BORETTSINNSKUDD -216 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd (Garasjer) -3 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -3 000

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -495

Skyldig arbeidsgiveravgift -472

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -967

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 351

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 351



Trosvik Borettslag

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 216 000 |
| Pantelån | 3 536 842 |
| Påløpte avdrag | 54 641 |
| TOTALT | 3 807 483 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 346 553 |
| Tomt | 40 000 |
| TOTALT | 4 386 553 |



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmesterservice

Utføres av Gaards-Service AS.

Parkering

Borettslaget har egen parkeringsplass i tillegg til gjesteparkering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961811. 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.



Trosvik Borettslag

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--------------------|--|
| 2019 | Varmeanlegg | Nytt varmeanlegg - varmepumpe med elektrokjele |
| 2019 | Hovedsikringssskap | Oppgradering av to hovedsikringssskap. |



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 500.



Sak 5

Innkomne forslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sak 1 Vedtektsendring

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder.

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om bruksoverlating 4-2.

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

Styrets innstilling

Godkjenne forslaget slik at borettslagets vedtekter samsvarer med borettslagsloven

Forslag til vedtak

Godkjenne forslaget



Sak 6

Sak 2. Male vegger og dører i oppgang A,B og C

Forslag fremmet av: Amel Hrustic

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag:

Male vegger og dører i oppgang A, B og C. Fargene er utdaterte, f.eks- at karmen rundt dørene er røde, dørene på yttersiden er gule, mens på innsiden er døren hvit. Et malingsstrøk vil gi oppgangen et betydelig løft og vil ikke medføre store utgifter for borettslaget.

Ønske om en nøytral farge som f.eks hvit slik at dørene får samme farge på begge sider.

Forslag som det kan stemmes over:

1- Maling og utstyr kjøpes inn av styret. Beboere i hver oppgang maler på dugnad.

2- Maling og utstyr kjøpes inn av styret. Styret ansetter et malerfirma.

Styrets kommentar:

Denne saken var oppe på beboermøte for 2 år siden. Da stemte flertallet i oppgang C for å male oppgang C på dugnad. Beboere i oppgang A og B stemte imot forslaget. Det ble bestemt på beboermøte at borettslaget skulle betale maling og utstyr til dugnad i oppgang C.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at borettslaget på nåværende tidspunkt kan prioritere å bruke økonomisk midler til å engasjere noe firma for maling av oppganger. (Vi har innhentet tilbud og det vil koste 130.000 inkl. mva).

Borettslaget har nå andre store vedlikeholdsprosjekter som haster mer, som oppgradering av EI og vindusbytte.

Styret godkjenner forslaget om at borettslaget betaler maling og andelseierne maler på dugnad.

Forslag til vedtak 1

Jeg stemmer for at maling av oppganger settes bort til et malerfirma.

Forslag til vedtak 2

Jeg stemmer for at maling av oppganger gjennomføres på dugnad og at borettslaget kjøper inn maling.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Eva Sødal

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Maria Danielsen

Medina Hrustic

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Berit Ringen Hegge

Inger Vera Gjølstad



Sak 8

Valgkomiteé

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Ingvill Martinsen

Karin Rosvold



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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