



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 917 564
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 864	965 472
Sum inntekter		1 068 864	965 472
Kostnader			
Lønnskostnad		115 396	115 526
Annen driftskostnad		839 712	587 046
Sum kostnader		955 108	702 572
Driftsresultat		113 756	262 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 703	11 556
Sum finansinntekter		10 703	11 556
Annen finanskostnad		84 091	107 241
Sum finanskostnader		84 091	107 241
Netto finans		-73 388	-95 685
Ordinært resultat før skattekostnad		40 368	167 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 368	167 215
Årsresultat		40 368	167 215
Totalresultat		40 368	167 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 368	167 215
Sum overføringer og disponeringer		40 368	167 215



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		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 577 191	6 577 191
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 277	197 086
Sum fordringer		8 277	197 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 224	726 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 224	726 668
Sum omløpsmidler		806 501	923 754
SUM EIENDELER		7 383 692	7 500 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 876 066	1 835 698
Sum opptjent egenkapital		1 876 066	1 835 698
Sum egenkapital		1 878 466	1 838 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 476 701	3 603 438
Øvrig langsiktig gjeld		1 853 600	1 853 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 330 301	5 457 038
Sum langsiktig gjeld		5 330 301	5 457 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 217	202 102
Skyldige offentlige avgifter		458	458
Annen kortsiktig gjeld		3 250	3 250
Sum kortsiktig gjeld		174 925	205 809
Sum gjeld		5 505 226	5 662 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 383 692	7 500 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549518

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 917 564
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 864	965 472
Sum inntekter		1 068 864	965 472
Kostnader			
Lønnskostnad		115 396	115 526
Annen driftskostnad		839 712	587 046
Sum kostnader		955 108	702 572
Driftsresultat		113 756	262 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 703	11 556
Sum finansinntekter		10 703	11 556
Annen finanskostnad		84 091	107 241
Sum finanskostnader		84 091	107 241
Netto finans		-73 388	-95 685
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 368	167 215
Årsresultat		40 368	167 215
Totalresultat		40 368	167 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 368	167 215
Sum overføringer og disponeringer		40 368	167 215



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 577 191	6 577 191
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 277	197 086
Sum fordringer		8 277	197 086
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		798 224	726 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		798 224	726 668
Sum omløpsmidler		806 501	923 754
SUM EIENDELER		7 383 692	7 500 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 876 066	1 835 698
Sum opptjent egenkapital	1 876 066	1 835 698
Sum egenkapital	1 878 466	1 838 098
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 476 701	3 603 438
Øvrig langsiktig gjeld	1 853 600	1 853 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 330 301	5 457 038
Sum langsiktig gjeld	5 330 301	5 457 038
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	171 217	202 102
Skyldige offentlige avgifter	458	458
Annen kortsiktig gjeld	3 250	3 250
Sum kortsiktig gjeld	174 925	205 809
Sum gjeld	5 505 226	5 662 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 383 692	7 500 946



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN 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

Teglverksveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Teglverksveien Borettslag. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3562>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valgkomite
6. Delegert og varadelegert ti OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Teglverksveien Borettslag

Kristian Wilhelm Melby

Sigvart Tobias A Andersen

Pia Marie Karlsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Frøydis Sakshaug og Anne Nilsen foreslås

Forslag til vedtak

Frøydis Sakshaug og Anne Nilsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000,-

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3562 Årsrapport til trykk med rev.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Wilhelm Melby	Teglverksveien 15A
Styremedlem	Sigvart Tobias A Andersen	Gruners Gate 7
Styremedlem	Pia Marie Karlsen	Valhalls Gate 13 B
Varamedlem	Frøydis Anne Sakshaug	Teglverksveien 15B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kristian Wilhelm Melby	Teglverksveien 15A
Varadelegert	Pia Marie Karlsen	Valhalls Gate 13 B

Valgkomiteen

Leif Preben Berthelsen	Teglverksveien 15A
Kristian Wilhelm Melby	Teglverksveien 15A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Teglverksveien Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Teglverksveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948917564, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Teglverksveien 15A-D

Gårds- og bruksnummer :
300 1260 1262

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.

Teglverksveien Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Grunnet covid har styret kjørt møter og saker på teams. Vi beklager at vi ikke har hatt noe dugnad eller grill sammenkomst, men alt er grunnet faren for smitte og regler fra regjeringen.

Saker vi har jobbet med:

- Tilrettelagt for elbil ladning
- Byttet matte leverandør
- Ny belysning alle oppgangene.
- Oppfølging av en vannlekkasje.
- Diverse problemer med vinduer/verandadører. Reparert av Bless.

Utfordringer i blokka:

Styret har mottatt mange klager på vasken i alle oppganger. Hvis ikke alle beboere begynner å vaske i henhold til instruks, ser styret seg nødt til å leie inn vaskefirma. Dette vil gi økning i felleskostnaden på ca 200,- pr måned.

For styret

Kristian Melby Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 068 864,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **955 108,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **40 368,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **631 576,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7669,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglverksveien Borettslag.

Lån

Teglverksveien Borettslag har lån i :

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 1440,- + mva grunnet generell lønns og prisvekst.

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 01.01.21.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teglverksveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Teglverksveien 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, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

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.	717 945	666 516	717 945	631 576
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 368	167 215	191 700	107 007
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-126 737	-115 786	-119 000	-136 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-86 369	51 429	72 700	-28 993
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	631 576	717 945	790 645	602 583
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	806 501	923 754		
Kortsiktig gjeld	-174 925	-205 809		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	631 576	717 945		



TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 068 864	965 472	1 028 000	1 122 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 068 864	965 472	1 028 000	1 122 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 396	-43 526	-43 516	-43 526
Styrehonorar	4	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-65 465	-63 250	-65 210	-67 265
Konsulenthonorar	6	-14 048	-14 820	-12 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-305 746	-60 455	-82 000	-276 000
Forsikringer		-72 280	-64 135	-67 000	-75 894
Kommunale avgifter	8	-185 531	-170 528	-175 220	-187 722
Energi/fyring		-12 802	-23 765	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 423	-120 622	-124 240	-129 186
Andre driftskostnader	9	-49 742	-60 921	-67 295	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-955 108	-702 572	-740 081	-956 393
DRIFTSRESULTAT		113 756	262 900	287 919	165 607
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 703	11 556	9 881	10 000
Finanskostnader	11	-84 091	-107 241	-106 100	-68 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 388	-95 685	-96 219	-58 600
ÅRSRESULTAT		40 368	167 215	191 700	107 007
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 368	167 215		



TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 709 691	5 709 691
Tomt		387 500	387 500
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 577 191	6 577 191
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 277	196 086
Andre kortsiktige fordringer	14	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		380 212	310 666
Sparekonto OBOS-banken		418 012	416 002
SUM OMLØPSMIDLER		806 501	923 754
SUM EIENDELER		7 383 692	7 500 946
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		1 876 066	1 835 698
SUM EGENKAPITAL		1 878 466	1 838 098
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 476 701	3 603 438
Borettsinnskudd	16	1 853 600	1 853 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 330 301	5 457 038
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		171 217	202 102
Skyldige offentlige avgifter	17	458	458
Annen kortsiktig gjeld	18	3 250	3 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 925	205 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 383 692	7 500 946
Pantstillelse	19	6 253 600	6 253 600
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 04.03.2021
Styret i Teglverksveien Borettslag

Kristian Wilhelm Melby/s/

Sigvart Tobias A Andersen/s/

Pia Marie Karlsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 068 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 068 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 000
Påløpte feriepenger	-3 250
Arbeidsgiveravgift	-14 276
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	130
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 396

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 72 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 540, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040
Teknisk serviceavtale	-9 008
SUM KONSULENTHONORAR	-14 048

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 667
Drift/vedlikehold elektro	-238 883
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 093
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 746

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 877
Kommunale avgifter	-121 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 531

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 639
Andre fremmede tjenester	-42 188
Andre kostnader tillitsvalgte	-540
Porto	-948
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 742

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 010
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 604
SUM FINANSINNTEKTER	10 703

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-84 091
SUM FINANSKOSTNADER	-84 091

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	5 709 691
SUM BYGNINGER	5 709 691

Tomten er kjøpt.

Gnr.300/bnr.1260 og 1262

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (skal ikke avskrives)

Kostpris	480 000
	480 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **480 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	796 562
Nedbetalt i år	126 737
	-3 476 701

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 476 701**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 853 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 853 600

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-458
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-458

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 250

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 853 600
Pantelån	3 476 701
TOTALT	5 330 301

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

Bygninger	5 709 691
Tomt	387 500
TOTALT	6 097 191



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962920. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Byttet til automatsikringer i tavlerom	
2014	Bygget ble malt	
2012	Rehabilitering	Utskifting og etterisolering av samtlige fasader med trekledning og platekledning samt overflatebehandling av all ny og eksisterende kledning. Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører samt hovedinngangsdører.
2012	Oppgradering garasjeanlegg	Byttet trapp ned til garasjen. satt inn vinduer og lufteluker i garasjen
2011 - 2012	Fasader	Utskifting og etterisolering av samtlige fasader med trekledning og platekledning samt overflatebehandling av all ny og eksisterende kledning. Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører samt hovedinngangsdører.
2010	Ny port og asfaltering	Nytt porttelefonanlegg Ny port til garasjen og asfaltering foran garasjen



Sak 5

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valg komite Velges for 1 år

Leif Preben Berthelsen

Kristian Wilhelm Melby



Sak 6

Delegert og varadelegert ti OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Kristian Wilhelm Melby

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Ruth Kari Strand Strand



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Carina Nilsen

Ruth Kari Strand

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Eirik Berntsen

Frøydis Sakshaug



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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