



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 119 381  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HVITVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### 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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 299 827	2 297 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 299 827</b>	<b>2 297 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 459	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 441	18 441
Annen driftskostnad		1 916 292	2 036 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 035 192</b>	<b>2 157 228</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 636</b>	<b>139 873</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 838	7 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 838</b>	<b>7 437</b>
Annen finanskostnad		121 388	150 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 388</b>	<b>150 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 550</b>	<b>-142 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 086	-2 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</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		13 246 140	13 246 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 387 907	1 406 348
Sum varige driftsmidler		14 634 047	14 652 488
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 634 047	14 652 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 027	129 981
Sum fordringer		150 027	129 981
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 788	817 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 788	817 489
Sum omløpsmidler		684 815	947 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 197 228	9 051 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 197 228</b>	<b>9 051 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 201 028</b>	<b>9 054 942</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		4 656 515	5 076 573
Øvrig langsiktig gjeld		1 460 000	1 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 116 515</b>	<b>6 536 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 116 515</b>	<b>6 536 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		534	876
Leverandørgjeld		786	7 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 320</b>	<b>8 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 117 835</b>	<b>6 545 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664560

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 119 381  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HVITVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

#### 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, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 950 119 381  
HVITVEISEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 299 827	2 297 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 299 827</b>	<b>2 297 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 459	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 441	18 441
Annen driftskostnad		1 916 292	2 036 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 035 192</b>	<b>2 157 228</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 636</b>	<b>139 873</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 838	7 437
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 838</b>	<b>7 437</b>
Annen finanskostnad		121 388	150 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 388</b>	<b>150 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 550</b>	<b>-142 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 086	-2 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>



Organisasjonsnr: 950 119 381  
HVITVEISEN BORETTSLAG

## 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		13 246 140	13 246 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 387 907	1 406 348
Sum varige driftsmidler		14 634 047	14 652 488
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 634 047	14 652 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 027	129 981
Sum fordringer		150 027	129 981
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 788	817 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 788	817 489
Sum omløpsmidler		684 815	947 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 197 228	9 051 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 197 228</b>	<b>9 051 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 201 028</b>	<b>9 054 942</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 656 515	5 076 573
Øvrig langsiktig gjeld	1 460 000	1 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 116 515</b>	<b>6 536 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 116 515</b>	<b>6 536 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	534	876
Leverandørgjeld	786	7 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 320</b>	<b>8 443</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 117 835</b>	<b>6 545 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>



Organisasjonsnr: 950 119 381  
HVITVEISEN 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



## Til andelseiere i Hvitveisen Borettslag

### Digital gjennomføring av årsmøte 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Hvitveisen Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

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

**Møtet åpnes 04.06.2021 kl 09.00 og avsluttes 07.06.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan årsmøtet gjennomføres på neste side.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med styreleder eller forvaltningsjef OBOS Eiendomsforvaltning Ulf Arnesen.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport og eventuelt honorar til tillitsvalgte.



## Gjennomføring av årsmøtet – trinnvis veiledning

### Før årsmøtet:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på årsmøtet må innen 04. juni registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. De som ikke har registrert seg kan delta analogt, se eget avsnitt nederst på denne siden.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.06.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 04.06.2021

### Hvordan stemmer du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når årsmøtet er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel (på neste side) i utfylt og signert stand i postkassen til styreleder innen 07.06.2020

### Etter årsmøtet:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her



For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.06.2021.

**Selskapsnummer: 4741 Selskapsnavn Hvitveisen Borettslag**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer kr 35.000,-

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

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

Hamar, 13.04 .2021  
Styret i Hvitveisen Borettslag

Henning K Jensen7s/ Kjell Arne Østvold/s/ Vivi L. Vardeberg Hansen/s/

Vegard Henjum7s/

Marianne Nilsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Henning K Jensen	Solhellinga 27 A
Styremedlem	Kjell Arne Østvold	Solhellinga 29 E
Styremedlem	Vivi L. Vardeberg Hansen	Solhellinga 23 D
Styremedlem	Vegard Henjum	Solhellinga 23 A
Styremedlem	Marianne Nilsen	Solhellinga 23 C
Varamedlem	Hermann Hagen	Solhellinga 33 B
Varamedlem	Nathalie Renee Lund	Solhellinga 29 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Henning K Jensen Solhellinga 29 D

##### Varadelegert

Kjell Arne Østvold Solhellinga 29 F

#### Valgkomiteen

Erling Bjerke Solhellinga 25 B  
Arild Dragesæt Solhellinga 31 B

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

#### Generelle opplysninger om Hvitveisen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Hvitveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950119381, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 4353

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.

Hvitveisen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Årsmelding for Hvitveisen Borettslag 2020-2021

### Styrets arbeid i perioden

Styret ble konstituert den 24. juni 2020, og har følgende sammensetning:

Styreformann: Henning K. Jensen

Nestformann: Kjell Arne Østvold

Styremedlem: Marianne Nilsen

Styremedlem: Vivi. V. Hansen

Styremedlem: Vegard Henjum

Varamedlemmer: Nathalie R. Lund og Hermann Hagen

Styret har avholdt 8 møter, og en ekstraordinær generalforsamling. Styrets arbeid har i perioden vært rettet mot innhenting av informasjon og priser, knyttet til infrastruktur for elbil ladere og ladebokser i garasjene. Det ble innhentet anbud fra tre tilbydere. I tillegg har det vært nedlagt et betydelig arbeid i å finne årsaken til det høye vannforbruket. Borettslaget får refundert 560.000 kroner fra Hamar kommune pga. Målerfeil. Vann / avløpsavgiften blir redusert fra ca 8000 kbm. til ca 4300 kbm pr år. Tujaer som var varmeskadet i forbindelse med sanering av parafintanker er erstattet. I forbindelse med fjorårets misnøye med snøbrøyting, innhentet styret 3 nye anbud. Valget falt på Ekko service, og styret håper at dette har fungert bedre i år.

I forbindelse med anbudsrunderen vdr. Infrastruktur for elbil ladere, har Styret inngått avtale med Brødrene Melbye om installering. Det gjenstår fortsatt noe gravearbeider og avtale vdr. ladebokser, prisfastsetting og fakturering. I tillegg har styret arbeidet med vedlikeholdsbehovet på kort sikt. Det ble utarbeidet og distribuert et kartleggingsskjema til bruk for andelseierne. Det gjenstår noe arbeid med kartlegging av vedlikeholdsbehovet på bygningsmassen. Det er foreløpig registrert råte og forskjellige byggskader i 14 boenheter. Kostnadene for utbedring vil bli gjennomført, når alle forhold rundt vedlikehold er gjennomgått.

Etter styrevedtak om sanering av parafinboder, er det innhentet prisoverslag. Det er foreløpig ikke avtalt tidspunkt for oppstart av arbeidet. Berørte andelseiere vil bli informert i god tid før arbeidet iverksettes. Videre har styret fattet vedtak om å installere robotklipper til bruk på fellesarealet. Arbeidet med installeringen vil fortsette våren 2021. Ved innføring av robotgressklipper, vil klipping av fellesarealet falle bort. Øvrige fellesareal som ikke omfatter robot klipperen, vil bli gjort vedlikeholdsfrie. I den sammenheng vil det fra sommeren 2021 ikke være gressklipper tilgjengelig for beboerne i fellesgarasjen. I tillegg til overnevnte saker, har styret behandlet og utbedret en vannskade i en boenhet. Skaden skyldtes fjerning av fleksirør mellom taknedløp og tilkøpling til avløp til kum. Skaden ble ikke dekket av forsikringen, og borettslaget har tatt hele kostnaden med skadeutbedring selv. Det er styrebehandlet en byggsøknad, og en søknad om montering av varmpumpe.

### **Styrets arbeid videre**

Som nevnt i avsnittet over gjenstår det noe arbeid med elbil ladere og vedlikeholdsbehovet. Gravearbeidene i forbindelse med infrastrukturen til elbil ladere vil starte opp, så snart forholdene gjør dette mulig. Andelseierne vil få rimelig god tid til å rydde plass i garasjene. Styrets vil starte arbeidet med å innhente tilbud på nye inngangsdører til boenhetene. Finansieringsbehovet vil bli bedre besvart når reduksjon i vannavgiften er klarlagt, og om dette beløpet kan bidra til finansieringen. Styret har besluttet å skifte lysarmaturer i fellesarealet til LED. Det gamle anlegget trenger oppgradering både med hensyn til energiforbruk og et estetisk løft for borettslaget. Styret vurderer også radonmåling fra senhøsten 2021 da noen andelseiere har meldt om verdier nær, eller over tiltaksgrensen. Styret har ved tidligere anledninger vurdert postkassestativer i borettslaget. Styret har ikke kommet til enighet om dette. Arbeidet med kort og langsiktig vedlikeholdsplan er en prioritert oppgave for styret. Det vil bli avsatt tid til dette når de overnevnte prosjektene er ferdigstilte.

### **Kommunale avgifter-vann og avløp.**

Kommunale avgifter er borettslagets høyeste utgift. Vann og avløp utgjør størsteparten av dette beløpet. I 2020 betalte borettslaget 740.000 i vann og avløputgifter. Selv om vi får noe reduksjon i avgiften på grunn av målerfeil, vil denne kostnaden øke i tiden fremover. Styret ber andelseierne om å bidra til å holde denne utgiften så lav som mulig. Alternativet er vannmålere i boenhetene, og andelseierne vil da betale for sitt eget reelle forbruk.

### **Vedlikehold og andelseiers ansvar**

**Det er styret som har ansvaret for den daglige driften av borettslaget, herunder vedlikehold av fellesarealer og bygninger. Ellers omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt alt som ikke beboerne selv har ansvar for å vedlikeholde.** De enkelte beboerne har ansvaret for indre vedlikehold av egne leiligheter. Dette omfatter blant annet vedlikehold av innvendige flater, rør, utstyr, ledninger dører og vinduer på innsiden. Beboerne må også sørge for at det ikke oppstår skader eller ulemper for de øvrige andelseierne i borettslaget. Beboernes vedlikeholdsplikt kan være mer omfattende dersom dette følger av borettslagets vedtekter. En beboer som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan risikere å bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av dette. Det er derfor viktig å varsle styret så raskt som mulig når feil og mangler oppdages. Varsel om feil, eller mangler skal sendes skriftlig til styret.

### **Dugnader og arrangementer**

Styret har gjennomført en dugnad høsten 2020. Fellesarealet ble klargjort for robotklipper ved å fjerne busker som var dårlig vedlikeholdt, og som ville være til hinder for klipperen. Det ble kjøpt inn noe utstyr, og leid inn gravemaskin / Container til dugnaden. Håndballmålene på idrettsplassen er restaurert, sikret og nye nett er montert. Råteskaden på tak i rekke 27 er utbedret, men det er behov for en gjennomgang av lignende områder i borettslaget. I forbindelse med vannskaden nevnt ovenfor, ble det nedlagt en betydelig egeninnsats fra andelseier.

Det er gjennomført et beboermøte hvor forskjellige temaer ble tatt opp, med åpning for innspill fra beboerne. Fremmøte på dugnaden og beboermøte var god, og spesielt på dugnaden ble det gjort en kjempeinnsats. Det er ikke gjennomført noen fellesarrangementer i borettslaget pga. Korona situasjonen, og begrensninger i antallet personer som kan være samlet. Styret håper at arrangementer kan gjenopptas så snart dette er mulig. Styret ønsker å få på plass nye medlemmer til komiteer for både vedlikehold og arrangementer.

## Avtaler

Borettslaget har utenom OBOS avtale med:

- Tryg forsikring til en årlig kostnad på 118.000 (budsjett 2021)
- Lån i DNB med restbeløp på 4.656.514. ( pr. 20.mars 2021). Rentesats 2,1%. Årlig nedbetaling 531.000
- Telenor Tv/Internett årlig kostnad 204.000 (budsjett 2021)
- Avtale om snøbrøyting og strøing til timepris 1300 eks mva. (1 årig avtale)
- Andre tjenester / avtaler legges ut på anbud etter behov.

## Om borettslaget generelt

### Helse, miljø og sikkerhet

Styret vil arbeide kontinuerlig med HMS og vil aktivt benytte HMS modulen til OBOS. Styret er allikevel avhengig av beboerne, for å avdekke forhold som må utbedres eller gjøres noe med. Alle tiltak er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er bra, og det store flertallet viser hensyn og følger husordensreglene.

### Søppelhåndtering

Borettslagets molok system ser ut til å fungere bra. Det er allikevel noen momenter som styret ønsker å belyse. Det er til tider overfylte papir og glass moloker. Styret ber beboerne om å tenke igjennom hva som kastes og hva som bør kjøres til gjenvinning. Det skal ikke settes matavfall eller restavfall ved siden av molokene, eller utenfor gjerdet.

Plastavfall boden er til tider helt full, og med færre avhenter i tiden fremover ber styret beboerne om å komprimere så mye som mulig i en sekk. Det har også vært kastet hardplast i sekkene. Dette avhentes ikke av Sirkula. Hardplast skal leveres på Gålåsholmen gjenvinningstasjon. Hvis dette problemet skulle øke, betyr det økte kostnader for borettslaget.

Søppelhåndtering er en av de viktigste HMS tiltakene borettslaget har. Styret oppfordrer beboerne til å etterfølge anbefalinger fra styret både av økonomiske og miljømessige hensyn.

### Parkering og bilkjøring i borettslaget.

Antallet biler øker i borettslaget. Det blir mer vanlig at en enkelt husstand, har flere biler som trenger parkeringsplasser. Det er begrenset antall parkeringsplasser i borettslaget, og vi kommer til å få for få plasser i nær fremtid. Det er derfor viktig at garasjene benyttes i størst mulig grad, for å avhjelpe parkeringsbehovet. Spesielt i vinterhalvåret er dette viktig, da vi i perioder må benytte parkeringsplasser til snødeponering. Arbeidsgivers bil bør derfor ikke stå parkert på borettslaget plasser i helger, høytider og ferier. Styret vil fremme forslag om en tilføyelse i hus-ordensreglene om dette.

Det er til tider biltrafikk i borettslaget som kan begrenses. Kjøring frem og tilbake fra boenheten er kun akseptabelt når det gjelder av og pålesing. Økt biltrafikk i borettslaget fører til økt støy, forurensning og fare for uforutsigbare hendelser og skade. Biler skal ikke stå parkert inne på borettslagets område, med mindre dette er nødvendig, eller det er inngått avtale om tidsbegrensning med styret. Når anlegget for elbil lading står ferdig skal lading foregå i garasjene, eller på etablert ladestasjon. Styret viser til hus-ordensreglene om at parkering skal kun foregå på oppmerkede plasser. Bilparkering inne i borettslaget kan også medføre en risiko for brann, og i ytterste konsekvens avkortning i forsikringer ved skade.

Bilkjøring og parkering i borettslaget har både et helse, miljø og sikkerhetsperspektiv i HMS arbeidet. Det er derfor viktig at vi overholder våre egne hus-ordensregler. Styret kan gi varsel eller pålegg ved brudd på disse reglene.

### Uteareal og lekeapparater

Borettslagets uteareal har relativ lav sikkerhetsrisiko. Dette kan forklares med topografien og organiseringen av bebyggelsen. Tomten har ingen områder som utgjør en direkte risiko for skader eller uhell ved benyttelse. Unntaket er om vinteren, og glatt føre. Styret har inngått avtale om strøing ved behov. Hvis dette ikke er tilstrekkelig må styret sørge for at det er mulig å strø utenom avtale. Dette vil styret løse ved å ha strø materiell tilgjengelig på anviste plasser.

De fleste lekeapparatene i borettslaget er nye og tilfredsstillende forskriften om lekeplassutstyr, og er sikret med støtdempende underlag. Det er kun «*lekehuset*» på nedre fellesareal som ikke tilfredsstillende kravene. Lekehuset har en rekke mangler, og kostnadene ved å utbedre dette vil antakelig være høyere enn sanering. Det kan være aktuelt å vurdere investering i nytt tilsvarende lekeutstyr. Styret i borettslaget er etter forskriften ansvarlig for at lekeapparatene er i forskriftmessig stand, og kan ilegges tvangsmulkt eller straff.

### Oppbevaring av kjemikalier i borettslaget

Styret ønsker i størst mulig grad et kjemikaliefritt bomiljø. Styret vil aktivt arbeide for å redusere bruk, og oppbevaring slike stoffer. Innkjøp av robotklipper er et av tiltakene som vil redusere behovet for lagring av brann og miljøfarlige stoffer. Borettslaget har et lovmessig krav om å oppbevare alle slike stoffer forsvarlig. Borettslaget har pr. dags dato ingen godkjent lagerplass for sikker oppbevaring. Andelseiere er selv ansvarlig for egen bruk, og forsvarlig oppbevaring av stoffer som er miljøskadelige eller utgjør en sikkerhetsrisiko.

Årsmeldingen er godkjent av styret den 12.04.2021

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 299 827**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 035 192**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **146 086** 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 **683 495** 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 180 000 til ordinært vedlikehold.

### 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 vil bli indeksjustert på bygninger med 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hvitveisen Borettslag.

### Lån

Hvitveisen Borettslag har 1 lån i DnB med flytende rente og kvartalsvise annuiteter. 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

Forretningsførselen vil bli indeksregulert med 2,55 for regnskapsåret 2021. 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hvitveisen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Hvitveisen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 regnskapskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no., 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekkip

## Uavhengig revisors beretning - Hvitveisen Borettslag



---

*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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 revisjonskikk 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://revisorforsyningen.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 revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon**, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversikkelig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 20. April 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## HVITVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 119 381, KUNDENR. 4741

### 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>939 027</b>	<b>1 321 741</b>	<b>939 026</b>	<b>683 495</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		146 086	-2 704	340 400	536 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 441	18 441	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-420 058	-398 452	-409 000	-435 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-255 531</b>	<b>-382 715</b>	<b>-68 600</b>	<b>101 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>683 495</b>	<b>939 027</b>	<b>870 426</b>	<b>784 895</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		684 815	947 470		
Kortsiktig gjeld		-1 320	-8 443		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>683 495</b>	<b>939 027</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 296 320	2 296 320	2 296 000	2 296 000
Andre inntekter	3	3 507	781	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 299 827</b>	<b>2 297 101</b>	<b>2 296 000</b>	<b>2 296 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 259	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-91 200	-90 000	-90 000	-93 000
Avskrivninger	14	-18 441	-18 441	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 300	-4 800	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-94 385	-91 815	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-3 306	-5 843	-6 000	-6 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-145 408	-422 354	-150 000	-180 000
Forsikringer		-115 786	-103 584	-132 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-1 287 489	-1 100 316	-1 002 000	-834 000
Energi/fyring		-22 748	-21 070	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 796	-189 195	-195 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-37 474	-89 521	-96 000	-84 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 035 192</b>	<b>-2 157 228</b>	<b>-1 812 600</b>	<b>-1 664 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>264 636</b>	<b>139 873</b>	<b>483 400</b>	<b>631 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 838	7 437	0	0
Finanskostnader	12	-121 388	-150 014	-143 000	-95 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-118 550</b>	<b>-142 577</b>	<b>-143 000</b>	<b>-95 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>146 086</b>	<b>-2 704</b>	<b>340 400</b>	<b>536 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		146 086	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 704		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 065 410	13 065 410
Tomt		180 730	180 730
Andre varige driftsmidler	14	1 387 907	1 406 348
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 634 047</b>	<b>14 652 488</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		150 027	129 981
Driftskonto OBOS-banken		311 887	197 295
Sparekonto OBOS-banken		222 901	620 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>684 815</b>	<b>947 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		9 197 228	9 051 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 201 028</b>	<b>9 054 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 656 515	5 076 573
Borettsinnskudd	16	1 460 000	1 460 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 116 515</b>	<b>6 536 573</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		786	7 567
Påløpte renter		534	876
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 320</b>	<b>8 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 318 862</b>	<b>15 599 958</b>
Pantstillelse	17	14 423 000	11 165 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 13.04 .2021  
Styret i Hvitveisen Borettslag

Henning K Jensen7s/ Kjell Arne Østvold/s/ Vivi L. Vardeberg Hansen/s/

Vegard Henjum7s/

Marianne Nilsen/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 268 480
Fors/husl tilbygg T2	27 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 296 320</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	3 507
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 507</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 859
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 259</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 91 200.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 306</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 403
Drift/vedlikehold VVS	-6 600
Drift/vedlikehold elektro	-15 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 965
Kostnader dugnader	-4 470
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-145 408</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-312 147
Vann- og avløpsavgift	-740 202
Feieavgift	-19 380
Renovasjonsavgift	-215 760
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 287 489</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 451
Driftsmateriell	-15 375
Andre kontorkostnader	-299
Porto	-507
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-8 405
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 474</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 707
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 838</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-121 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-121 388</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1973	4 583 685
Tilgang 2002	6 976 677
Tilgang 1990	567 788
Tilgang 1995	937 260
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 065 410</b>

Tomten ble kjøpt i 1973. Gnr.1/bnr.4353

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		
Tilgang 2005	1 320 956	1 320 956
Lekeplass		
Tilgang 1988	30 073	30 073
Molokk		
Tilgang 2005	184 406	
Avskrevet tidligere	-129 087	
Avskrevet i år	-18 441	
		36 878
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 387 907</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-18 441</b>

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

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2005 -9 500 000

Nedbetalt tidligere 4 423 427

Nedbetalt i år 420 058

---

-4 656 515**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 656 515**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -1 460 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 460 000**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 460 000

Pantelån 4 656 515

**TOTALT 6 116 515**

---

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

Bygninger 13 065 410

Tomt 180 730

**TOTALT 13 246 140**

---



Innkomne forslag:

1. Nye inngangsdører i borettslaget. Styret har innhentet tilbud på nye dører. Det vil bli informert om dør og fargevalg på beboermøte, og senere til avstemming på generalforsamlingen
2. Arbeidsgivers bil skal ikke stå parkert på borettslaget felles parkeringsplasser i helger, høytider og ferier.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Henning K. Jensen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Vegard Henjum

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Vivi L. Vardeberg Hansen

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Hermann Hagen
2. Nathalie Renee Lund

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

Henning K Jensen

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

Marianne Nilsen

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

I valgkomiteen for Hvitveisen Borettslag

Erling Bjerke  
Arild Dragesæt



## **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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6700690. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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.

**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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2005 - 2005	Diverse rehabilitering	Nye garasjeporter. Ny asfalt. Nye sluk. Molokk
2001 - 2002	Bygninger og garasjer	
1995 - 1996	Nye inngangs- og balkongdører	
1990 - 1990	Utskifting av tak	