



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 378 356	1 318 224
Sum inntekter		1 378 356	1 318 224
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	29 666
Annen driftskostnad		845 348	867 958
Sum kostnader		875 014	897 624
Driftsresultat		503 342	420 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 864	3 545
Sum finansinntekter		1 864	3 545
Annen finanskostnad		91 236	126 696
Sum finanskostnader		91 236	126 696
Netto finans		-89 372	-123 151
Ordinært resultat før skattekostnad		413 970	297 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		413 970	297 449
Årsresultat		413 970	297 449
Totalresultat		413 970	297 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 970	297 449
Sum overføringer og disponeringer		413 970	297 449



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		18 186 273	18 186 273
Sum varige driftsmidler		18 186 273	18 186 273
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		18 196 273	18 196 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 149	51 571
Sum fordringer		29 149	51 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		682 122	735 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 122	735 429
Sum omløpsmidler		711 271	787 000
SUM EIENDELER		18 907 544	18 983 273

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 996 611	5 582 642
Sum opptjent egenkapital		5 996 611	5 582 642
Sum egenkapital		5 998 611	5 584 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 000 966	5 461 845
Øvrig langsiktig gjeld		7 600 000	7 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 600 966	13 061 845
Sum langsiktig gjeld		12 600 966	13 061 845
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 357	280 676
Leverandørgjeld		2 253	56 110
Annen kortsiktig gjeld		34 356	
Sum kortsiktig gjeld		307 967	336 786
Sum gjeld		12 908 933	13 398 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 907 544	18 983 273



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440928

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 072 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 378 356	1 318 224
Sum inntekter		1 378 356	1 318 224
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	29 666
Annen driftskostnad		845 348	867 958
Sum kostnader		875 014	897 624
Driftsresultat		503 342	420 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 864	3 545
Sum finansinntekter		1 864	3 545
Annen finanskostnad		91 236	126 696
Sum finanskostnader		91 236	126 696
Netto finans		-89 372	-123 151
Ordinært resultat før skattekostnad		413 970	297 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		413 970	297 449
Årsresultat		413 970	297 449
Totalresultat		413 970	297 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 970	297 449
Sum overføringer og disponeringer		413 970	297 449



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA 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		18 186 273	18 186 273
Sum varige driftsmidler		18 186 273	18 186 273
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		18 196 273	18 196 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 149	51 571
Sum fordringer		29 149	51 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		682 122	735 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 122	735 429
Sum omløpsmidler		711 271	787 000
SUM EIENDELER		18 907 544	18 983 273
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 996 611	5 582 642
Sum opptjent egenkapital	5 996 611	5 582 642
Sum egenkapital	5 998 611	5 584 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 000 966	5 461 845
Øvrig langsiktig gjeld	7 600 000	7 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 600 966	13 061 845
Sum langsiktig gjeld	12 600 966	13 061 845
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	271 357	280 676
Leverandørgjeld	2 253	56 110
Annen kortsiktig gjeld	34 356	
Sum kortsiktig gjeld	307 967	336 786
Sum gjeld	12 908 933	13 398 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 907 544	18 983 273



Organisasjonsnr: 980 072 525
BEKKELIA 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. SKATTETREKKSKONTO 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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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 andelseierne i Bekkelia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25. mai 2021 kl. 13.00 i møterommet Loken.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bekkelia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bekkelia Borettslag
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 13.00 i møterommet Loken.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – utvide styret fra 4 til 5 medlemmer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 27.04.2021
Styret i Bekkelia Borettslag

Håvard Skavern

Lise Lotte Jernek

Einar Sagbakken

Anders Johan Sandberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Skavem	Torvmyrvegen 11
Styremedlem	Lise Lotte Jernek	St.Hanshaugen 38
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Styremedlem	Johan Sandberg	St. Hanshaugen 60
Varamedlem	Per Henning Østlund	St.Hanshaugen 64
Varamedlem	Alf Ellevold	St. Hanshaugen 42
Varamedlem	Arvid Svendsen	St. Hanshaugen 74

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marit Stuik

St.Hanshaugen 48

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bekkelia Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Bekkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980072525, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer :

31 1081

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.

Bekkelia 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.



Styrets arbeid 2020

Styret har i 2020 gjennomført 10 styremøter og har i hovedsak arbeidet med følgende:

- Behandlet søknader knyttet til hhv. varmepumper, terrasserekkeverk, rømningsveg, mv.
- Gjennomgått ny lovgiving knyttet til lading av elbil – BRLs ansvar og plikter.
- Utarbeidet ordensreglement og fått dette godkjent i generalforsamling
- Utarbeidet fasade-endringer knyttet til ny rømningsveg i nr 70 – godkjent generalforsamling.
- Utarbeidet og distribuert håndbok til alle andelseiere.
- HMS-arbeid
 - o Gjennomført vernerunde
 - o Etablert samlingsplass ved brannalarm
 - o Utarbeidet oversikt over hvem som trenger assistert evakuering i nødstilfeller
- Iverksatt prosjektering av vedlikehold og oppgradering av terrasser.
- Iverksatt prosjekt for oppgradering av avfallshåndtering.
- Fulgt opp løpende saker med vaktmesterservice i særdeleshet.
- Gjennomført bekjempelse av maur via Anticimex.
- Arbeid med oppfølging av økonomi og gjennomføring av ordinær og ekstraordinær generalforsamling, mv.



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 1 378 356,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 875 014,-.

Resultat

Årets resultat på kr 413 970,- 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 403 304,- 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 600 000,- til større vedlikehold som omfatter kr 300 000,- til oppgradering av dagens løsning for avfallshåndtering og kr 300 000,- til vedlikehold av terrasser..

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

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 er budsjettet med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekkelia Borettslag.

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 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 400 000,-. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bekkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bekkelia 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 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 budsjetttall 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 regnskapsførerselskap

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

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

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.

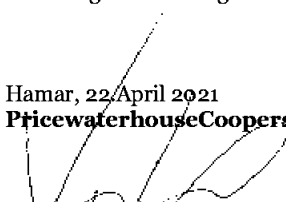
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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.

Hamar, 03. Mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



BEKKELIA BORETTSLAG ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

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.	450 214	587 492	450 214	403 304
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	413 970	297 449	477 500	6 500
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	-7 133	0	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-460 879	-427 594	-448 000	-522 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-46 909	-137 278	29 500	-115 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	403 304	450 214	479 714	287 804

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	711 271	787 000
Kortsiktig gjeld	-307 967	-336 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	403 304	450 214



BEKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 372 956	1 318 224	1 339 000	1 473 000
Andre inntekter	3	5 400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 378 356	1 318 224	1 339 000	1 473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 666	-3 666	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-26 000	-26 000	-26 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-4 800	-4 300	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-59 830	-58 200	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-5 614	-3 638	-7 500	-7 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-195 736	-182 456	-150 000	-700 000
Forsikringer		-32 713	-27 078	-33 000	-34 500
Kommunale avgifter	9	-231 225	-229 348	-241 000	-255 000
Energi/fyring		-21 438	-28 904	-26 500	-26 500
TV-anlegg/bredbånd		-80 348	-75 432	-80 000	-84 000
Andre driftskostnader	10	-209 645	-254 602	-125 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-875 014	-897 624	-761 500	-1 353 500
DRIFTSRESULTAT		503 342	420 600	577 500	119 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 864	3 545	0	0
Finanskostnader	12	-91 236	-126 696	-100 000	-113 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 372	-123 151	-100 000	-113 000
ÅRSRESULTAT		413 970	297 449	477 500	6 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		413 970	297 449		



BEKKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 980 072 525, KUNDENR. 4949

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 897 752	16 897 752
Tomt		1 288 521	1 288 521
Aksjer og andeler	14	10 000	10 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 196 273	18 196 273
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 638	51 571
Andre kortsiktige fordringer	15	3 511	0
Driftskonto OBOS-banken		242 341	322 462
Skattetrekkskonto OBOS-banken		870	870
Sparekonto OBOS-banken		438 910	412 097
SUM OMLØPSMIDLER		711 271	787 000
SUM EIENDELER		18 907 544	18 983 273

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		5 996 611	5 582 642
SUM EGENKAPITAL		5 998 611	5 584 642

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 000 966	5 461 845
Borettsinnskudd	17	7 600 000	7 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 600 966	13 061 845

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 253	56 110
Påløpte renter		31 729	62 648
Påløpte avdrag		239 628	218 028
Annen kortsiktig gjeld	18	34 356	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		307 967	336 786

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 907 544	18 983 273
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	38 600 000	38 600 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 27.04.2021
Styret i Bekkelia Borettslag

Håvard Skavern

Lise Lotte Jernek

Einar Sagbakken

Anders Johan Sandberg

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 372 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 372 956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av motorvarmer	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	5 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 666
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 666

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 26 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 377
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 237
SUM KONSULENTHONORAR	-5 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 023
Drift/vedlikehold VVS	-61 867
Drift/vedlikehold elektro	-17 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 668
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-195 736

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-79 170
Vann- og avløpsavgift	-74 646
Renovasjonsavgift	-77 409
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 225

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 621
Driftsmateriell	-832
Lyspærer og sikringer	-90
Vaktmestertjenester	-98 652
Snørydding	-67 666
Gressklipping	-26 993
Kontor- og datarekvisita	-2 152
Trykksaker	-1 188
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-2 151
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 645

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	51
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 813
SUM FINANSINTEKTER	1 864

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-91 236
SUM FINANSKOSTNADER	-91 236

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1999	16 897 752
SUM BYGNINGER	16 897 752

Tomten ble kjøpt i 1999.

Gnr.31/bnr.1081

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 20 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 10 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Safetel AS	3 511
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 511

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,78 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2001	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	5 538 155
Nedbetalt i år	460 879
	-5 000 966
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 000 966

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999	-7 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 600 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 258
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 258

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 600 000
Pantelån	5 000 966
Påløpte avdrag	239 628
TOTALT	12 840 594

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

Bygninger	16 897 752
Tomt	1 288 521
TOTALT	18 186 273



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring – utvide styret fra 4 til 5 medlemmer

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Endre vedtektene slik at det er mulig å velge 4 styrerepresentanter blant andelseierne.

Ny tekst i vedtektene i punkt 8-1 Styret

8-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Ett av styremedlemmene oppnevnes av Elverum kommune. Det skal i tillegg være 2 varamedlemmer til styret, 1. og 2. varamedlem. I tillegg kan kommunen oppnevne varamedlem for sin representant.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å utvide styret fra 4 til 5 medlemmer. Det åpner for at flere andelseiere kan representere styret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Håvard Skavern

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Lise Lotte Jernek

Johan Sandberg

Arvid Svendsen – forutsetter godkjenning av vedtektsendring fra 4 til 5 styremedlemmer

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Einar Sagbakken – utnevnt av Elverum Kommune

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Alf Ellevold

2. Henning Østlund

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lise Lotte Jernek

I valgkomiteen for Bekkelia Borettslag

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606388. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bekkelia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Nye terrassegolv på 8 leiligheter
2019 - 2019	Ny brannsentral
2016 - 2016	Rengjøring av ventilasjonskanaler
2015 - 2015	Beising av terrassegolv
2011 - 2011	Vasket og beiset terrassegulvene.
2010 - 2010	Alle boliger er malt 2 ganger.