



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 509 464  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		861 771	772 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>861 771</b>	<b>772 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		412 710	383 868
<b>Sum kostnader</b>		<b>456 750</b>	<b>429 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>405 021</b>	<b>342 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 553	1 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 553</b>	<b>1 260</b>
Annen finanskostnad		15 123	21 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 123</b>	<b>21 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 570</b>	<b>-19 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		391 451	323 010
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</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		11 063 000	11 063 000
Sum varige driftsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		600	291 349
Sum fordringer		600	291 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 565	230 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 565	230 069
Sum omløpsmidler		409 165	521 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 472 165</b>	<b>11 584 417</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 423 118	6 031 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 423 118</b>	<b>6 031 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 424 518</b>	<b>6 033 067</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		683 227	1 089 235
Øvrig langsiktig gjeld		4 278 000	4 278 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 961 227</b>	<b>5 367 235</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 961 227</b>	<b>5 367 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 755	86 340
Leverandørgjeld		4 193	93 140
Annen kortsiktig gjeld		5 471	4 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 419</b>	<b>184 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 047 646</b>	<b>5 551 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 472 165</b>	<b>11 584 417</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458841

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 509 464  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

**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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 979 509 464  
BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		861 771	772 355
<b>Sum inntekter</b>		<b>861 771</b>	<b>772 355</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		412 710	383 868
<b>Sum kostnader</b>		<b>456 750</b>	<b>429 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>405 021</b>	<b>342 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 553	1 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 553</b>	<b>1 260</b>
Annen finanskostnad		15 123	21 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 123</b>	<b>21 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 570</b>	<b>-19 837</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		391 451	323 010
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>



Organisasjonsnr: 979 509 464  
BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 063 000	11 063 000
Sum varige driftsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		600	291 349
Sum fordringer		600	291 349
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 565	230 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 565	230 069
Sum omløpsmidler		409 165	521 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 472 165</b>	<b>11 584 417</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	6 423 118	6 031 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 423 118</b>	<b>6 031 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 424 518</b>	<b>6 033 067</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	683 227	1 089 235
Øvrig langsiktig gjeld	4 278 000	4 278 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 961 227</b>	<b>5 367 235</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 961 227</b>	<b>5 367 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 755	86 340
Leverandørgjeld	4 193	93 140
Annen kortsiktig gjeld	5 471	4 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>86 419</b>	<b>184 116</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 047 646</b>	<b>5 551 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 472 165</b>	<b>11 584 417</b>



Organisasjonsnr: 979 509 464  
BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

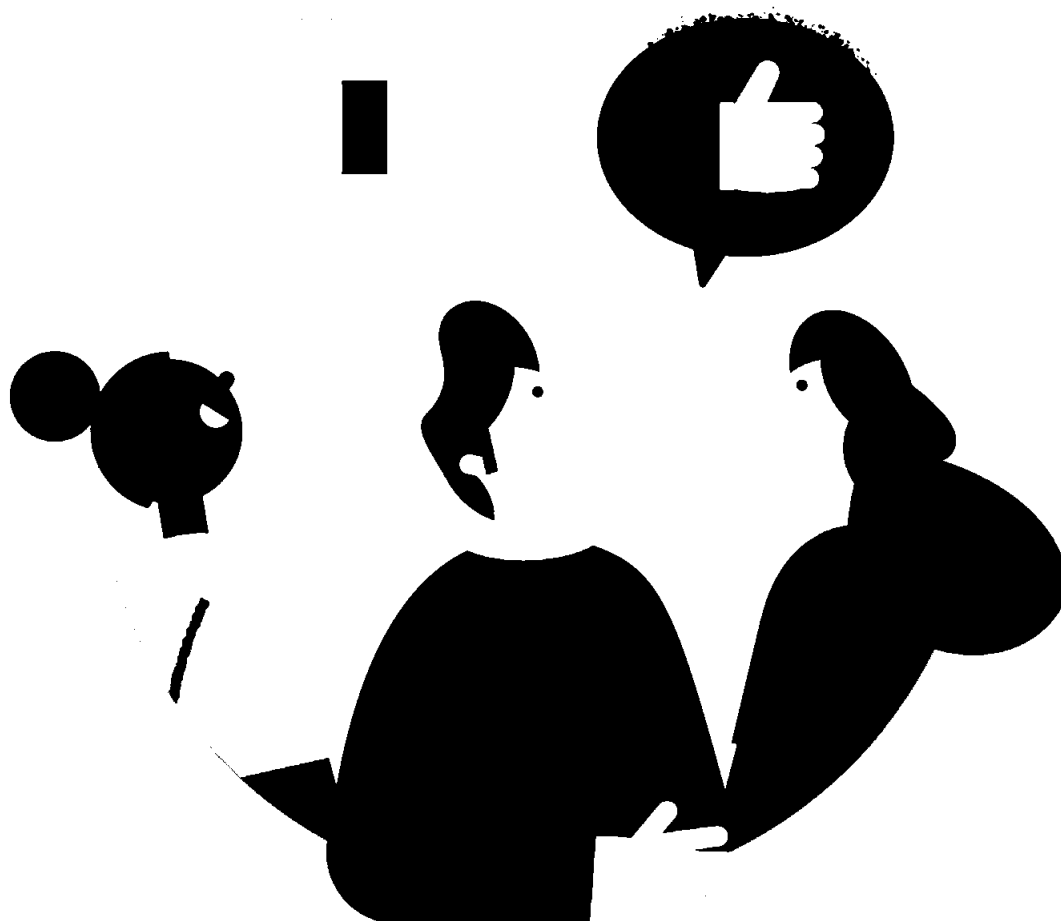
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 1. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6565>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40**

Bjørn Are Eide

Øystein P. Knoph Runde

Rigmor Vestre



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Bjørn Are Eide og Øystein P. Knoph Runde er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Are Eide	2020-2022
Styremedlem	Øystein P. Knoph Runde	2020-2022
Styremedlem	Rigmor Vestre	2020-2022
Varamedlem	Erikka Bø Håheim	2020-2021
Varamedlem	Rannveig Wold	2020-2021

### Valgkomiteen

Erikka Bø Håheim	2020-2021
------------------	-----------

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 Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979509464, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Keiser Wilhelms Gt 36-40

Gårds- og bruksnummer:  
201 307 309 311

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.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 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 E&Y AS avd. Ålesund.

### Styrets arbeid

Vi har gått gjennom brannsikkerhet og vil opprette en HMS-instruks for kontroll av el-anlegg.

Ellers har styreleder deltatt på en del møter i regi av Bypatrioten som går på kommunikasjon mellom rette instanser på rådhuset og bygårdseiere. Hovedsakelig har parkering og ungdomstil bevaring vært tema.

I tillegg har styreleder deltatt på en del web-seminarer i regi av OBOS.



## 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 768 775.

Dette er kr 16 225 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentenedgang som gjør at posten for kapitalkostnader blir lavere.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 456 750.

Dette er kr 25 990 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 391 451 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 92 996 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 298 455.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 322 746 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 30 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon og eiendomsskatt. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett 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 2503. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40.

### Lån

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har lån i Husbanken.  
Rente er 0,8 % flytende, med kvartalsvis forfall og innfrielsesdato 01.04.23.  
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

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

### 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 16 % fra 01.01.2021.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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



Building a better  
working world

2

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 16. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VPG2W-0PB6F-1NSA8-PA8KV-ZYAAL-MM6PH



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-16 14:49:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: VPG2W-OPBBF-TNSA8-PA8KV-ZYAAL-MM6PH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 28



## BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

### 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>337 302</b>	<b>337 750</b>	<b>337 302</b>	<b>322 745</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		391 451	323 010	287 260	303 740
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-313 012	-323 458	0	-302 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-92 996	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-14 557</b>	<b>-448</b>	<b>287 260</b>	<b>1 740</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>322 746</b>	<b>337 301</b>	<b>624 562</b>	<b>324 485</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		409 165	521 417
Kortsiktig gjeld		-86 419	-184 116
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>322 746</b>	<b>337 301</b>



**BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40**  
**ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		328 135	344 555	344 556	307 248
Innkrevde felleskostnader	2	440 640	427 800	440 444	503 752
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>768 775</b>	<b>772 355</b>	<b>785 000</b>	<b>811 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 978	-5 434	-5 600	-6 200
Forretningsførerhonorar		-39 893	-39 115	-40 500	-41 000
Konsulenthonorar	6	-2 721	-1 538	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-3 546	-18 824	-50 000	-30 000
Forsikringer		-66 219	-62 098	-65 000	-68 500
Kommunale avgifter	8	-162 850	-127 072	-132 200	-170 000
Energi/fyring	9	-24 622	-28 829	-33 000	-25 500
TV-anlegg/bredbånd		-53 609	-46 608	-47 400	-55 300
Andre driftskostnader	10	-53 273	-54 351	-58 400	-57 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-456 750</b>	<b>-429 508</b>	<b>-482 740</b>	<b>-504 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>312 025</b>	<b>342 847</b>	<b>302 260</b>	<b>306 360</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		92 996	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>405 021</b>	<b>342 847</b>	<b>302 260</b>	<b>306 360</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 553	1 260	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-15 123	-21 097	-17 500	-5 120
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 570</b>	<b>-19 837</b>	<b>-15 000</b>	<b>-2 620</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>391 451</b>	<b>323 010</b>	<b>287 260</b>	<b>303 740</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		391 451	323 010		



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40**  
**ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 860 000	7 860 000
Tomt	13	3 203 000	3 203 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 063 000</b>	<b>11 063 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		135	206 357
Forskuddsbetalte kostnader		0	84 810
Andre kortsiktige fordringer	14	465	182
Driftskonto OBOS-banken		306 610	108 585
Driftskonto OBOS-banken II		4 448	4 446
Sparekonto OBOS-banken		97 507	117 038
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 165</b>	<b>521 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 472 165</b>	<b>11 584 417</b>





## **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.

### **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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	374 940
Lokale	65 700
Kapitalkostnader på IN-lån	327 852
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	283
Overført til kapitalkostnader	-328 135
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>440 640</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 040</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 978.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 721
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 721</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 334
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 546</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 062
Kommunale avgifter	-133 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-162 850</b>



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 194
Fjernvarme	-20 428
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-24 622</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-268
Lyspærer og sikringer	-711
Vaktmestertjenester	-24 763
Renhold ved firmaer	-20 392
Kopieringsmaterieill	-1 402
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 500
Porto	-499
Bank- og kortgebyr	-2 239
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 273</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	75
Renter av sparekonto i OBOS-banken	469
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 009
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 553</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-15 123
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 123</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2001	7 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 860 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1998 for kr 3 203 000.

Gnr.201/bnr.307 M. flere

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	465
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>465</b>



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 313 652
Egenkapital fra IN tidligere år	843 974
Egenkapital fra IN 2020	92 996
Reduksjon EK fra IN	-827 504
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 423 118</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1998	-6 785 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 851 791
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	313 012
Nedbetalt tidligere, IN	843 974
Nedbetalt i år, IN	92 996
	-683 227
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-683 227</b>

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

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-4 278 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 278 000</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-210
Annenn kortsiktig gjeld, påløpt strøm	-331
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-541</b>



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 278 000
Pantelån	683 227
Påløpte avdrag	75 151
Beregnete IN-forpliktelser	109 466
<b>TOTALT</b>	<b>5 145 844</b>

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

Bygninger	7 860 000
Tomt	3 203 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 063 000</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120202. 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](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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Energimerking**

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



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Erikka Bø Håheim

Rannveig Wold



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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