



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 832 681 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 206	553 202
Sum inntekter		679 206	553 202
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		3 925 169	449 850
Sum kostnader		3 959 399	482 880
Driftsresultat		-3 280 193	70 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150	247
Sum finansinntekter		150	247
Annen finanskostnad		50 663	44 963
Sum finanskostnader		50 663	44 963
Netto finans		-50 513	-44 716
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 330 706	25 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 330 706	25 606
Årsresultat		-3 330 706	25 606
Totalresultat		-3 330 706	25 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 330 706	25 606
Sum overføringer og disponeringer		-3 330 706	25 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 377 618	1 377 618
Sum varige driftsmidler		1 377 618	1 377 618
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 377 618	1 377 618
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 813	
Andre fordringer		53 924	41 379
Sum fordringer		56 737	41 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 346	512 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 346	512 389
Sum omløpsmidler		319 084	553 768
SUM EIENDELER		1 696 701	1 931 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		124 000	124 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			938 012
Udekket tap		2 392 694	
Sum opptjent egenkapital		-2 392 694	938 012
Sum egenkapital		-2 268 694	1 062 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 669 578	838 177
Sum annen langsiktig gjeld		3 669 578	838 177
Sum langsiktig gjeld		3 669 578	838 177
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 504	124
Leverandørgjeld		292 243	24 160
Annen kortsiktig gjeld		70	6 912
Sum kortsiktig gjeld		295 817	31 196
Sum gjeld		3 965 395	869 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 696 701	1 931 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465781

Enheten

Organisasjonsnummer: 832 681 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 832 681 962
PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 206	553 202
Sum inntekter		679 206	553 202
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		3 925 169	449 850
Sum kostnader		3 959 399	482 880
Driftsresultat		-3 280 193	70 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		150	247
Sum finansinntekter		150	247
Annen finanskostnad		50 663	44 963
Sum finanskostnader		50 663	44 963
Netto finans		-50 513	-44 716
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 330 706	25 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 330 706	25 606
Årsresultat		-3 330 706	25 606
Totalresultat		-3 330 706	25 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 330 706	25 606
Sum overføringer og disponeringer		-3 330 706	25 606



Organisasjonsnr: 832 681 962
PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 377 618	1 377 618
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 377 618	1 377 618
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 813	
Andre fordringer		53 924	41 379
Sum fordringer		56 737	41 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 346	512 389
Sum omløpsmidler		319 084	553 768
SUM EIENDELER		1 696 701	1 931 385
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		124 000	124 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		124 000	124 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		938 012
Udekket tap	2 392 694	
Sum opptjent egenkapital	-2 392 694	938 012
Sum egenkapital	-2 268 694	1 062 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 669 578	838 177
Sum annen langsiktig gjeld	3 669 578	838 177
Sum langsiktig gjeld	3 669 578	838 177
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 504	124
Leverandørgjeld	292 243	24 160
Annen kortsiktig gjeld	70	6 912
Sum kortsiktig gjeld	295 817	31 196
Sum gjeld	3 965 395	869 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 696 701	1 931 385



Organisasjonsnr: 832 681 962
PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4154 Prestelandet Boligandelslag AS





Til aksjonærene i Prestelandet Boligandelslag AS

Velkommen til årsmøte, mandag 13. juni 2022 kl. 18.00 i Øraveien 15 B (Denofa).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Prestelandet Boligandelslag AS det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

I årsmøtet kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Prestelandet Boligandelslag AS
avholdes mandag 13.06.2022 kl. 18.00 i Øraveien 15 B (Denofa).**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
- Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 30.05.2022
Styret i Prestelandet Boligandelslag AS

Chris Solgun Øvereng /s/ Karl Fredrik Edvardsen /s/ Ann Merete Sevberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Chris Solgun Øvereng (2021-2023)	Prestelandet 13 A
Styremedlem	Karl Fredrik Edvardsen (2021-2023)	Prestelandet 13 A
Styremedlem	Ann Merete Sevberg (2020-2022)	Prestelandet 13 B
Varamedlem	Gina Berghagene (2021-2022)	Prestelandet 13 A
Varamedlem	Kari S Sevberg Haagenrud (2021-2022)	Prestelandet 13 A

Generelle opplysninger om Prestelandet Boligandelslag AS

Aksjeselskapet består av 15 leiligheter knyttet til aksjer.

Prestelandet Boligandelslag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 832681962, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse: Prestelandet 13A-B, gårdsnr. 303 og bruksnr. 882.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Prestelandet Boligandelslag AS 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. Aksjeselskapet har fritak fra Brønnøysund for revisor. Vi praktiserer internrevisjon.



Styrets arbeid

2021 var et svært krevende år for styret hvor utfordringene stod i kø. Prosjektet med rehabilitering av fasaden og bytting av vinduer/dører krevde enormt mange arbeidstimer, og mange beslutninger måtte tas på veien. Underveis i prosjektet ble det avdekket blant annet råteskader på tak (vindskier), takrenner som var rustet i stykker, ødelagte ventiler og ledninger som var gamle og utgjorde en brannfare (utvendig).

Det har vært salg/kjøp av 4 leiligheter. I tillegg har det vært en lang og tung prosess i forbindelse med igangsetting av et tvangssalg.

Styret har avholdt 2 styremøter.

Det har i tillegg vært en tett kommunikasjon innad i styret via e-post, telefon og fysiske samtaler.

Styret har også jobbet en del med å få bedre priser på f.eks. forsikringer, TV/internett og gressklipping/snømåking.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (grunnet rehabilitering). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **679 206**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert beboere for ventiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 959 399**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av fasade og utskifting av vinduer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **3 330 706** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **23.267**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 41.000 til ordinært drift- og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er lagt inn med 4% økning av årets kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet kr. 115.000 til energikostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Prestelandet Boligandelslag AS. Det er budsjettet en økning på 6%.

Lån

Prestelandet Boligandelslag AS har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
Sparebank 1	3654939,00	354 terminer	Annuitet, månedlig	1,8% flytende

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med 2,5% økning

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS
ORG.NR. 832 681 962, KUNDENR. 4154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	639 060	547 632	565 000	720 000
Andre inntekter	3	40 146	5 570	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		679 206	553 202	565 000	720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-17 200	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-49 170	-47 855	-49 300	-50 400
Konsulenthonorar	6	-54 132	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-3 407 810	-76 115	-261 000	-41 000
Forsikringer		-37 564	-35 988	-37 100	-36 707
Kommunale avgifter	8	-120 246	-110 894	-113 500	-125 500
Energi/fyring	9	-138 858	-55 886	-110 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 270	-95 519	-98 400	-97 000
Andre driftskostnader	10	-18 119	-27 594	-35 000	-40 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 959 399	-482 880	-751 500	-549 257
DRIFTSRESULTAT		-3 280 193	70 321	-186 500	170 743
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	150	247	1 250	1 250
Finanskostnader	12	-50 663	-44 963	-40 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 513	-44 716	-38 750	-84 750
ÅRSRESULTAT		-3 330 706	25 606	-225 250	85 993
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 606		
Fra opptjent egenkapital		-938 012	0		
Udekket tap		-2 392 694	0		



PRESTELANDET BOLIGANDELSLAG AS ORG.NR. 832 681 962, KUNDENR. 4154

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 239 828	1 239 828
Tomt		137 790	137 790
SUM ANLEGGSMIDLER		1 377 618	1 377 618
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 562	3 114
Kundefordringer		2 813	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 362	38 265
Driftskonto OBOS-banken		261 030	512 389
Innestående i andre banker		1 316	0
SUM OMLØPSMIDLER		319 084	553 768
SUM EIENDELER		1 696 701	1 931 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	124 000	124 000
Opptjent egenkapital		0	938 012
Udekket tap	15	-2 392 694	0
SUM EGENKAPITAL		-2 268 694	1 062 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 669 578	838 177
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 669 578	838 177
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 842
Leverandørgjeld		292 243	24 160
Påløpte renter		3 504	124
Annen kortsiktig gjeld	17	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		295 817	31 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 696 701	1 931 385



10

Prestelandet Boligandelslag AS

Pantstillelse	18	3 700 000	2 900 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.05.2022

Styret i Prestelandet Boligandelslag AS

Chris Solgun Øvereng /s/

Karl Fredrik Edvardsen /s/

Ann Merete Sevberg /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	480 204
Kabel-tv	80 820
Oppvarming	72 036
Garasje	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	639 060

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger- vaskeriet	5 355
Fakturert beboere for ventiler	27 003
Økning felleskostnader juli 2021	7 788
SUM ANDRE INNETEKTER	40 146

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 130
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 677
Meter Arkitektur AS	-10 325
SUM KONSULENTHONORAR	-54 132

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lasse Holst AS - Rehabilitering av fasade	-3 249 428
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 249 428
Drift/vedlikehold bygninger	-55 182
Drift/vedlikehold VVS	-2 425
Drift/vedlikehold elektro	-45 346
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 842
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 407 810

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Lasse Holst har kreditert deler av faktura, kr. 77.468,75 (bokført i 2022).

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 995
Kommunale avgifter	-79 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 246

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 285
Fjernvarme	-121 574
SUM ENERGI / FYRING	-138 858

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-100
Snørydding	-11 875
Andre fremmede tjenester	-112
Trykksaker	-854
Andre kontorkostnader	-2 208
Porto	-166
Bankgebyr	-2 285
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 119

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
SUM FINANSINNTEKTER	150

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS01 i OBOS-banken	-14 396
Renter og gebyr på lån SPARB1 i SpareBank 1	-36 267
SUM FINANSKOSTNADER	-50 663

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 087 243
Sentralfyr	152 585
SUM BYGNINGER	1 239 828

Tomten er kjøpt

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	124 000
fordelt på 248 aksjer à kr 500	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	
SUM AKJEKAPITAL	124 000

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2020	-851 583
Nedbetalt tidligere	13 406
Nedbetalt i år	838 177

0

SpareBank1 Østfold Akershus

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 700 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	30 422

-3 669 578

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 669 578****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 669 578
TOTALT	3 669 578

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 239 828
Tomt	137 790
TOTALT	1 377 618



4. GODTGJØRELSE

Kr. 35.000 er forslått i styrehonorar for perioden 2021/2022.

5. INNKOMMET FORSLAG

A) Vedtektsendring § 5-17 vedlikehold, flertallskrav 2/3.

Forslagsstiller: Gina Berghagene

Saksinformasjon:

Ombygging av leiligheter

Det er ikke lov å endre "størrelsen" på leiligheten. 1-roms, 2-roms og 3-roms leiligheten skal forbi som de er. De skal ikke gjøres om så statusen øker antall rom. Dette fordi kommunale avgifter beregnes etter leilighets standard og ikke beboerantall. Det vil bli dyrere for eiendommen hvis leilighetene blir flere 3-roms og 4-roms. Endringer kan også berøre forsikring og brannkrav.

Flytting av kjøkken til "stuesiden" kan medføre uønsket matlukt på naboers veranda ved ventilasjon og lufting. Store inngrep i leiligheter har også vist seg å gjøre skade på naboileiligheter.

Forslag til vedtak:

§ 5-17 vedlikehold

Ved omgjøringer —

fornyng av leiligheter som omfatter bærende konstruksjoner

Våt rom og kjøkken, samt brann skiller mellom leiligheter (vegger — tak — gulv)

Så skal styret kontaktes for godkjenning. Det skal brukes autoriserte håndverkere der dette er et vanlig krav (rørlegger — elektriker) Skulle det da oppstå skader vedr. arbeidene så vil firmaets forsikring dekke skadene. **Det er forbud mot endring av leilighetens rom norm.**

Det er forbud mot endring av leilighetens planløsning.

Styrets innstilling:

Styret ønsker forbud mot endring av leilighetens rom norm og planløsning, og støtter vedtektsendringen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ann Merete Sevberg Prestelandet 13B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Chris Solgun Øvereng Prestelandet 13 A, 1632

Karl Fredrik Edvardsen Prestelandet 13 A, 1632

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Gina Berghagene Prestelandet 13A

Kari Sevberg Haagenrud Prestelandet 13A

Annen informasjon om aksjeselskapet**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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med forsikringsavtale 459896. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Bytte dører og vinduer
2021 - 2021 Rehabilitering av fasade

VD Montasje - bytter vinduer og dører, Lasse Holst skal rehabiliterer fasaden, samt være prosjektleder for arbeidene med bytte dør og vindu.

2021 - 2021 Nytt tak garasje

Thoreby tak: levert, montert nytt takbelegg, nye takrenner og nedløp, og toppbordbeslag/ TH

2021 - 2021 Økning i FK

Prosjektkostnad betales av de beboerne som eier garasje.

20% økning av FK fra 01.mai 2021 ihht vedtak fra GF 15.03.2021/ TH

YTTERLIGERE 20% økning av FK fra 01.juli 2021 ihht vedtak fra XO

25.05.2021/ TH



4154 Prestelandet Boligandelslag AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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