



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 658 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 503 827 | 2 524 228 |
| Sum inntekter | | 3 503 827 | 2 524 228 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 80 449 | 143 892 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 56 632 | 61 435 |
| Annen driftskostnad | | 1 034 671 | 891 150 |
| Sum kostnader | | 1 171 752 | 1 096 477 |
| Driftsresultat | | 2 332 075 | 1 427 751 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 617 | 3 370 |
| Sum finansinntekter | | 1 617 | 3 370 |
| Annen finanskostnad | | 248 189 | 286 252 |
| Sum finanskostnader | | 248 189 | 286 252 |
| Netto finans | | -246 572 | -282 882 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 085 503 | 1 144 869 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 085 503 | 1 144 869 |
| Årsresultat | | 2 085 503 | 1 144 869 |
| Totalresultat | | 2 085 503 | 1 144 869 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 085 503 | 1 144 869 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 085 503 | 1 144 869 |



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 | | 37 863 701 | 37 863 701 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 560 848 | 1 633 810 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 424 549 | 39 497 511 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 39 424 549 | 39 497 511 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 4 479 | |
| Sum fordringer | | 4 479 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 284 959 | 1 188 657 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 284 959 | 1 188 657 |
| Sum omløpsmidler | | 1 289 438 | 1 188 657 |
| SUM EIENDELER | | 40 713 987 | 40 686 168 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 000 | 3 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 000 | 3 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 18 505 212 | 16 419 709 |
| Sum opptjent egenkapital | | 18 505 212 | 16 419 709 |
| Sum egenkapital | | 18 508 212 | 16 422 709 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 13 823 494 | 15 860 364 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 7 740 000 | 7 740 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 21 563 494 | 23 600 364 |
| Sum langsiktig gjeld | | 21 563 494 | 23 600 364 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 608 633 | 647 012 |
| Leverandørgjeld | | 33 192 | 6 702 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 56 | 990 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 400 | 8 391 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 642 282 | 663 095 |
| Sum gjeld | | 22 205 776 | 24 263 459 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 713 987 | 40 686 168 |



Årsmøte 2021

Ulvøgrenda Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ulvøgrenda Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3205>

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 Ulvøgrenda Borettslag

Thor Hansen

Mire Åse-Marie Gjernes

Yvonne Djabou Mboussou



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

Kristin Olsen og Simen Brenden er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [70.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder | Thor Hansen | Hagabergveien 26 A |
| Styremedlem | Mire Åse-Marie Gjernes | Hagabergveien 8 A |
| Styremedlem | Yvonne Djabou Mboussou | Berganveien 239 |
| Varamedlem | Magnus Åkvik | Hagabergveien 8 B |
| Varamedlem | Stig Dahlen | Hagabergveien 24 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thor Hansen Hagabergveien 26 A

Varadelegert

Thale Buvoll Hagabergveien 10 B

Valgkomiteen

Magnus Åkvik Hagabergveien 8 B
Stig Dahlen Hagabergveien 24 A
Yvonne Djabou Mboussou Berganveien 239

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

Generelle opplysninger om Ulvøgrenda Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Ulvøgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986658602, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Hagabergveien 8 - 30

Gårds- og bruksnummer :
40 50

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.

Ulvøgrenda 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 BDO AS.

Styrets arbeid STYREARBEID

Det har vært avholdt 19 ordinære styremøter, 1 forberedende møte til generalforsamling og 1 budsjettmøte sammen med vår OBOS konsulent Madeleine Sundin. Vi har behandlet 144 styresaker inkl. 17 oppfølgingssaker, pluss 52 referatsaker. 5 av møtene ble gjennomført digitalt.

Digital generalforsamling

Flere var i utgangspunktet skeptiske til å gjennomføre generalforsamling 2020 digitalt, men det viste seg at 22 personer dvs. 73% av de stemmeberettigede deltok, og tilbakemeldingene i etterkant har stort sett vært positive. Til sammenligning var oppmøte på gen.fors.2019 kun på 30% av de stemmeberettigede.

Deltakelse på kurs o.l.

Mire Gjernes har deltatt på 2 webinarer i regi av OBOS Eiendomsforvaltning: OBOS Høstseminar, kr 500,- og Vibbo, gratis.

Styrets sammensetning

| | |
|-------------|--|
| Styreleder | Thor Hansen |
| Nestleder | Mire Åse-Marie Gjernes |
| Styremedlem | Thale Buvoll t.o.m. 31.10.2020 |
| Styremedlem | Yvonne Djabou Mboussou f.o.m. 01.11.2020 |
| Varamedlem | Magnus Åkvik |
| Varamedlem | Stig Dahlen |

Styrommet.no

Siden mars 2020 har styret brukt styrommet.no mer og mer, bl.a. til gjennomføring og referat av styremøter og betaling av regninger. I løpet av første halvår 2021 vil alle borettslagets dokumenter være arkivert her.

Informasjon til andelseiere

Styret har i år sendt ut 10 egne infoskriv, 2 infoskriv i forbindelse med arbeid fra henholdsvis Multiluft og Power Clean, og 6 varsler på sms. Snømåke-/sandstrøing-liste 2020/2021 ble delt ut i desember-20.

Styret ønsker å bruke **Vibbo** som kommunikasjonsorgan, og vil gå mer og mer bort fra informasjon på papir. Oppfordringer til alle beboere om å registrere seg på denne portalen er sendt ut flere ganger.

Avtale -/kontraktinggåelser

- Overleveringsavtale ang. kontorstol og PC tilhørende borettslaget mellom J.O. Kjølberg og dagens styre
- Avtale ang. lading av el-scooter over borettslagets fellesanlegg Svein Lefsaker 10A, kr 250,- eks. omkostninger pr.år.
- Avtale ang. lading av el-scooter over borettslagets fellesanlegg Rita Haraldsen, 14A kr 250,- eks. omkostninger pr.år
- Overlevering/avsluttet garasjeleie mellom borettslaget og Rita Haraldsen 12A



- Kontrakt med Kjærås maskin ang Skjøtsel av grøntanlegg sesong 2020
- Kontrakt med Multiluft ang service på Flexit avtrekksystem i alle leiligheter høst 2020.
- Motregning borettslagets innkjøp og montering garasjeportåpner til 12A og ubetalt garasjeleie til andelseier 12A. Restgjeld til borettslaget kr 610,62
- Kontrakt med Power clean/TT-teknikk ang rens og spyling avløp alle leiligheter høst 2020.
- Kontrakt med VV Gravdrift AS ang arbeid i forbindelse med rep. Setningsskader og montering av avløpskum og sluk p-plass ved avfallsstasjonen
- Kontrakt med Nøtterøy Asfalt ang. asfaltering etter rep. setningsskader (se ovenfor)
- Kontrakt med OBOS Prosjekt ang. prosjektadministrasjon i forbindelse med takrehabilitering alle bygninger 2021.
- Kontrakt med OBOS Prosjekt ang. prosjektadministrasjon i forbindelse med maling av alle bygninger 2021.
- Forlik med K. Amundsen Maskin ang. manglende opprydding på vår tomt etter gravearbeid langs Hagabergveien. Kr 2000,- til dekning av våre utgifter til planering og tilsåing.
- Leiekontrakt for utebod tilhørende Adina Hagen, 30

Innvilgede søknader

- **utvidelse av terrasser**
Andelseier 14B, 14C og 8A har etter søknad fått innvilget utvidelse av sine terrasser. 8A fikk også innvilget montering av ny levegg mot 10A.
- **dyrehold**
Andelseier i 22B har etter søknad fått innvilget å ha katt.

EIERSKIFTER

Vi har hatt 5 eierskifter dette året:

14A ny eier Inger B.Zeiner, Erwin P.Golosino og Francis F.A.Reston

12C ny eier Thor Chr. Eikevoll Fosaas

12D ny eier Henriette Larsen

18A ny eier: Christoffer Laetare

10B ny eier: Jesper Buvoll

Samtlige eierskifter er godkjent, og våre nye naboer er ønsket velkommen.

HMS

Thor Hansen er borettslagets HMS-ansvarlig.

I løpet av 2020 ble følgende tiltak gjennomført:

- Egenkontrollskjemaer samlet inn og gjennomgått.
- Brannslukningsapparater (6kg) innkjøpt og delt ut til alle leiligheter i mars -20, og de som har brannslange i kjøkkenskap ble anbefalt å fjerne disse da de har vist seg å være morkne og ubrukelige.
- Innkjøp og montering av «Barn leker»-skilt ved innkjøring til grenda
- Utskifting av 3 toppventiler på varmvannsbereder, 1komplett varmtvannsbereder og service 1 toppventil. Gjelder beredere montert i kjøkkenbenk.
- Service på Flexit ventilasjonsanlegg i alle leiligheter (sist utført 2014)
- Rens og spyling av avløp i alle leiligheter (aldri utført tidligere)
- Innkjøp og utdeling av nye ringeapparat til samtlige leiligheter



- Innkjøp og montering av 2 batteridrevne led-lys m/bevegelsessensor på garasjevegg tilhørende 10A ved passasje til Berganveien

VANNLEKKASJER

Varmtvannsberedere montert i kjøkkenbenk har voldt en del problemer de senere år. Heldigvis har lekkasjene i år blitt oppdaget ganske fort, slik at det ikke har oppstått skader på gulv eller etasjeskiller.

20.11.20 gjorde styret følgende vedtak:

Sak 112/20 «1) Når det oppstår lekkasje fra toppventil på en bereder, lar styret det være opp til rørleggeren å vurdere om berederen bør skiftes ut eller om det holder med å bytte ut toppventilen. 2) Andelseiere som skal bytte ut/modernisere kjøkken og i den forbindelse vil bytte ut bereder, får dekket innkjøp og montering av ny bereder. 3) Styret legger frem forslag til endelige retningslinjer ang. beredere for generalforsamlingen 2020.»

UTEOMRÅDET

Lagring av borettslagets eiendeler

I tillegg til borettslagets redskapsbod på plenen foran 12, leide vi inntil 01.04.20 garasjen til 12A. I juni inngikk styret leieavtale for utebod tilhørende nr 30.

Skjøtsel av grøntområder

På grunn av flere klager på robotklipper som ble tatt i bruk på den store plenen sommeren 2019, valgte styret å selge denne i februar -20. 3 tilbud på skjøtsel av hele grøntområdet ble innhentet. Vi valgte å gi jobben til Kjærås Maskin, og kontrakt ble signert 17.03.20. Styret vil i løpet av mars-21 ha ferdig en evaluering av arbeidet som ble utført, og ut fra den vurdere innhenting av nye anbud.

Vanning, planting, barking og alt det andre forefallende arbeidet på uteområdet

I ca 8 år var J.O. Kjølberg, 12E ansatt på timesbasis som borettslaget uteansvarlig. Han sa opp stillingen 11.11. 2019. Utgiftene til denne stillingen inkl. arbeidsgiveravgift og feriepengene endret seg fra år til år alt ettersom hvor mye arbeid som ble gjort. (f. eks. kr 70 206,- i 2018 og kr 67 673,65 i 2019) Lønningen ble delvis dekket av innbetalinger fra andelseiere til skjøtsel av uteområdet (kr 100,- pr.mnd = kr 36 000,- pr.år) og over borettslagets driftsbudsjett.

Styret var nok vel optimistisk da vi vedtok å ikke ansette ny uteansvarlig, men heller oppfordret alle beboere her til å delta i dette arbeidet. Noen få beboere ble med i starten, men det meste arbeidet falt på vår styreleder.

**Vi vil påpeke at styrevert handler om å ha det administrative ansvar for borettslaget, ikke å være vaktmester/uteansvarlig.*

Styret arbeider nå med flere alternativer for hvordan oppgavene utover det som legges ut på anbud (se ovenfor) kan ivaretas på best mulig måte for alle beboere.

VEDLIKEHOLD I 2020

Befaring og tilstandsrapport

11.mars hadde styret befaring sammen med prosjekt- og byggeleder S.F. Larsen fra OBOS Prosjekt AS. Denne avdekket en del vedlikeholdsoppgaver som vi snarest burde ta tak i.

(Rapport ligger på Vibbo) Ut fra rapporten planla vi årets vedlikeholdsarbeid.

**Planlagte oppgaver:**

1. Utskifting av ytterdør m/karm 14D.
2. Taksjekk samtlige bygninger
3. Utvendig rens og innvendig spyling av samtlige takrenner
4. Sjekket sorte rør Piper og malt der det var avskallinger
5. Ny kasse rundt strømskap v/hekk foran 8
6. Utvidet aluminiumsplatetak under utbygde balkonger 12 D og 12E for å stoppe vannlekkasje ned på terrassene under.
7. Nedløp fra takrenne mellom 8A og 10A ført ned i bakken.
8. Kuttet 2 stoppekraner i høyde med asfalt og lagt lokk over ved asfaltert sti fra atrium.
9. Reparasjon og reasfaltering av flere mindre setningsskader og hull i asfalt.
10. Reparasjon av setningsskader og montering av avløpskum på området foran avfallsstasjonen, og koble denne sammen med avløpskum på p-plass foran 16 og 18.

Dette ble gjort i november, og har vist seg å være svært vellykket.

Uforutsette oppgaver/ utgifter:

1. Brudd på strømkabler
 - mellom 3 gatelys øverst i grenda. (februar -20)
For å spare borettslaget for utgifter ble graving og gjenlegging av grøft utført av styremedlemmer og 4 andre beboere. Ny kabel ble lagt i rør mellom stolpene.
 - mellom garasjer tilhørende 8A og 8B (Oktober -20)
Ny kabel ble lagt i rør i skråning mellom garasjene.
2. Toppventiler og varmtvannsberedere
 - ny toppventil 12B, 14A og 14B
 - Ny bereder 14C
 - Sjekk og service toppventil 8B
3. Refusjoner av andelseieres utlegg
 - utskiftet toppventil 22B i 2017 og 8A i 2018
 - utskifting av ytterdør u/karm 10B i 2019

I INFO desember -20 er flere av tiltakene utførlig beskrevet

Lys i mørketida

I slutten av november ble lyslenker montert i hekk ved øverste p-plass, i tre utenfor 8 - 10, og i atrium. 1. søndag i advent ble lyslenke rundt flaggstanga tent. Koselig med lys i en mørk høst/førjulstid.

VEDLIKEHOLD - ANDELSEIERS EGET ANSVAR**Vedlikehold egne balkonger, ytterdører, boddører, garasjeporter, vindussprosser**

Beising gulv på balkonger og maling innvendig rekkverk + toppbord er noe av andelseiers eget ansvar. I Info Sommer 2020, utlevert juni mnd., ble andelseiere oppfordret til å rengjøre, beise og male sine balkonger. Beis og maling, koster o.l. ble innkjøpt, og info sendt ut hvor man kunne få dette utlevert. Til tross for flere oppfordringer fra styret, var det kun et par andelseiere som rehabiliterte sine balkonger.

Det var dessverre også et fåtall som rengjorde ytterdører, boddører, vindussprosser og garasjeporter.



Dårlig vedlikehold vil til slutt bli et økonomisk problem for oss alle, da reparasjoner/utskiftingser må dekkes over borettslagets driftsbudsjett.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2021

1. Utskifting av 6 -8 ytterdører

2. Rehabilitering tak/taksteinsimpregnering alle bygg og maling alle bygg

Utførlig informasjon om dette ble gitt i Info desember-20 (ligger på Vibbo).

Tilbudsinndybelse blir sendt ut i løpet av uke 10.

Ytterligere informasjon legges ut fortløpende.

Skallestad, 08.02.2021

Styret for Ulvøgrenda brl.

Thor Hansen (leder) Mire Åse-Marie Gjernes (nestleder) Yvonne Djabou Mboussou (medlem)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 605 729.

Andre inntekter består i hovedsak av EL ladeinntekter, samt salg av driftsmidler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 171 752.

Resultat

Årets resultat på kr 2 085 503 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 898 098 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 433 977.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 647 156 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 2 265 000 til større vedlikehold som omfatter maling og takrehabilitering.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune er forventet økt med 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 har økt med kr 3734. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulvøgrenda Borettslag.

Lån

Ulvøgrenda Borettslag har lån i Husbanken og DNB.

| Betegnelse | Lånsnr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløstid | Lånstype | Rente |
|------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|
| HUS601 | <u>11496955</u> | 12 801 912,00 | 01.07.21 | 23 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall | 0,8% flytende rente |
| 2DNB | <u>12112575963</u> | 1 021 582,00 | 30.03.21 | 45 Terminer | Annuitet, kvartalsvis forfall | 1,69% flytende rente |

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %.

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 2 000 000. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.



Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ulvøgrenda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ulvøgrenda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 06:59:33Z



Penneo DokumentInokkelt:J56OH-MDZNH-1K0A0-YTIXF-7DUBY-EMV65

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>

17 av 39



ULVØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

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. | | 525 562 | 477 020 | 525 562 | 647 157 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 085 503 | 1 144 869 | 1 307 250 | -745 500 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 56 632 | 61 435 | 0 | 0 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel | 14 | 1 330 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 14 | 15 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | 0 | -34 581 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 138 772 | -1 123 181 | -1 128 000 | -1 180 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN- ordningen | 16 | -898 098 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 121 595 | 48 542 | 179 250 | -1 925 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | | | | |
| | | 647 156 | 525 562 | 704 812 | -1 278 343 |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 289 438 | 1 188 657 |
| Kortsiktig gjeld | -642 282 | -663 095 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 647 156 | 525 562 |

**ULVØGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205****RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 386 961 | 1 409 434 | 1 413 012 | 1 341 504 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 209 384 | 1 106 712 | 1 208 988 | 1 209 496 |
| Andre inntekter | 3 | 9 384 | 8 082 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 2 605 729 | 2 524 228 | 2 622 000 | 2 551 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 442 | -73 892 | -97 250 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 007 | -70 000 | -70 000 | -60 000 |
| Avskrivninger | 14 | -56 632 | -61 435 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 029 | -4 883 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -117 645 | -114 775 | -119 000 | -120 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 311 | -44 516 | -10 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -6 000 | -6 000 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -356 919 | -190 760 | -165 000 | -2 265 000 |
| Forsikringer | | -86 312 | -79 915 | -85 000 | -90 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -310 089 | -319 800 | -320 000 | -350 000 |
| Energi/fyring | | -10 979 | -14 488 | -16 000 | -20 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -85 260 | -123 200 | -124 000 | -130 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -50 128 | 7 187 | -16 500 | -49 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 171 752 | -1 096 477 | -1 033 750 | -3 110 500 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | | | | |
| | | 1 433 977 | 1 427 751 | 1 588 250 | -559 500 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 898 098 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 332 075 | 1 427 751 | 1 588 250 | -559 500 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 617 | 3 370 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -248 189 | -286 252 | -281 000 | -186 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -246 572 | -282 882 | -281 000 | -186 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 085 503 | 1 144 869 | 1 307 250 | -745 500 |

Overføringer:



Til annen egenkapital 2 085 503 1 144 869

ULVØGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 33 016 769 | 33 016 769 |
| Tomt | | 4 846 932 | 4 846 932 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 560 848 | 1 633 810 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 39 424 549 | 39 497 511 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 4 479 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 986 803 | 891 929 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 298 156 | 296 728 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 289 438 | 1 188 657 |
| SUM EIENDELER | | 40 713 987 | 40 686 168 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 30 * 100 | | 3 000 | 3 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 18 505 212 | 16 419 709 |
| SUM EGENKAPITAL | | 18 508 212 | 16 422 709 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 13 823 494 | 15 860 364 |
| Borettsinnskudd | 18 | 7 740 000 | 7 740 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 21 563 494 | 23 600 364 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 33 192 | 6 702 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 56 | 990 |
| Påløpte renter | | 74 343 | 131 438 |
| Påløpte avdrag | | 534 291 | 515 574 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 400 | 8 391 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 642 282 | 663 095 |



| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 713 987 | 40 686 168 |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse | 21 | 39 540 000 | 39 540 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 10.03.2021
Styret i Ulvøgrenda Borettslag

Thor Hansen/s/

Mire Åse-marie
Gjernes/s/

Yvonne Djabou
Mboussou/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

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 inntektsføres 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 1 128 960 |
| Garasjeleie | 42 960 |
| Vedlikehold uteareal | 36 000 |
| Diverse strøm iht. avtale | 1 464 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 273 545 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 113 324 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 580 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -488 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 386 961 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 209 384 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Inntekt fra EI-lading | 5 273 |
| Utleie Garasje | 611 |
| Erstatning for plen | 2 000 |
| Salg kontorstol | 1 500 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 9 384 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 800 |
| Påløpte feriepenger | -400 |
| Arbeidsgiveravgift | -10 322 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 3 081 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -10 442 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 007.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 029.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | |
| Eiendomsforvaltning AS | -6 311 |
| SUM | |
| KONSULENTHONORAR | -6 311 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -83 668 |
| Drift/vedlikehold VVS | -37 726 |
| Drift/vedlikehold elektro | -26 745 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -146 986 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -4 653 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -22 159 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -25 682 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -9 300 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -356 919 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -310 089 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -310 089 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper | -2 594 |
| Driftsmateriell | -4 816 |
| Snørydding | -13 750 |
| Andre fremmede tjenester | -13 081 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 837 |
| Trykksaker | -1 393 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 670 |
| Andre kontorkostnader | -931 |
| Porto | -380 |
| Bank- og kortgebyr | -2 454 |
| Velferdskostnader | -5 892 |
| Tap v/avgang anleggsmidler | -1 330 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -50 128 |

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

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 189 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 428 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 617 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -26 637 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -221 552 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -248 189 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 33 016 769 |
| SUM BYGNINGER | 33 016 769 |

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.40/bnr.50

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Gressklipper | | |
| Tilgang 2019 | 34 581 | |
| Avgang 2020 | -16 330 | |
| Avskrevet tidligere | -11 527 | |
| Avskrevet i år | -6 724 | |
| | | 0 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 1 450 000 | 1 450 000 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2018 | 50 000 | |
| Avskrevet tidligere | -16 667 | |
| Avskrevet i år | -16 667 | |
| | | 16 666 |
| Søppelforbrenningsanlegg | | |
| Tilgang 2001 | 193 905 | |
| Avskrevet tidligere | -66 482 | |
| Avskrevet i år | -33 241 | |
| | | 94 182 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 560 848 |



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-56 632**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|------------|--------------|
| | - avregnet | |
| Avregningskonto IN | 01.21 | 4 479 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 4 479 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | | |
|---------------------------------|--|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | 13 751 545 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | | 7 189 691 |
| Egenkapital fra IN 2020 | | 898 098 |
| Reduksjon EK fra IN | | -3 334 122 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | 18 505 212 |

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

| | | |
|--|------------|------------|
| DNB | | |
| Renter 31.12.20 var 1,69%, løpetid 25 år | | |
| Opprinnelig, 2007 | -5 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 615 024 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 86 199 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 4 058 587 | |
| Nedbetalt i år, IN | 118 608 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -1 021 582 |

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

| | | |
|--|-------------|--|
| Husbanken | | |
| Renter 31.12.20 var 0,80%, løpetid 25 år | | |
| Opprinnelig, 2007 | -25 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 8 134 921 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 052 573 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 3 131 104 | |
| Nedbetalt i år, IN | 779 490 | |



| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | -12 801 912 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -13 823 494 |

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

| | |
|------------------------|-------------------|
| NOTE: 18 | |
| BORETTSINNSKUDD | |
| Opprinnelig 2007 | -7 740 000 |
| SUM | |
| BORETTSINNSKUDD | -7 740 000 |

| | |
|---|------------|
| NOTE: 19 | |
| SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -56 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -56 |

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| NOTE: 20 | |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | |
| Feriepenger | -400 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -400 |

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 7 740 000 |
| Pantelån | 13 823 494 |
| Påløpte avdrag | 534 291 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 4 753 667 |
| TOTALT | 26 851 452 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 33 016 769 |
| Tomt | 4 846 932 |
| TOTALT | 37 863 701 |



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561613. 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.

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 **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Magnus Åkvik

Stig Dahlen

Thor Fosaas

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Yvonne Djabou Mboussou



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 innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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