



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 955 650	5 021 602
Sum inntekter		9 955 650	5 021 602
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Annen driftskostnad		2 832 787	2 634 341
Sum kostnader		3 038 167	2 805 491
Driftsresultat		6 917 483	2 216 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 326	4 846
Sum finansinntekter		2 326	4 846
Annen finanskostnad		1 280 658	1 590 586
Sum finanskostnader		1 280 658	1 590 586
Netto finans		-1 278 332	-1 585 740
Ordinært resultat før skattekostnad		5 639 151	630 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 639 151	630 371
Årsresultat		5 639 151	630 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 639 151	630 371
Sum overføringer og disponeringer		5 639 151	630 371



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		306 090 000	306 090 000
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		306 090 000	306 090 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 094
Andre fordringer		127 661	266 806
Sum fordringer		127 661	272 900
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 625	1 364 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 625	1 364 359
Sum omløpsmidler		1 360 286	1 637 259
SUM EIENDELER		307 450 286	307 727 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		425 000	425 000
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 780 247	114 141 096
Sum opptjent egenkapital		119 780 247	114 141 096
Sum egenkapital		120 205 247	114 566 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 764 000	70 464 000
Øvrig langsiktig gjeld		122 436 000	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld		187 200 000	192 900 000
Sum langsiktig gjeld		187 200 000	192 900 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 592	9 845
Leverandørgjeld		27 414	251 318
Annen kortsiktig gjeld		12 033	
Sum kortsiktig gjeld		45 039	261 163
Sum gjeld		187 245 039	193 161 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 450 286	307 727 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480121

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 955 650	5 021 602
Sum inntekter		9 955 650	5 021 602
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Annen driftskostnad		2 832 787	2 634 341
Sum kostnader		3 038 167	2 805 491
Driftsresultat		6 917 483	2 216 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 326	4 846
Sum finansinntekter		2 326	4 846
Annen finanskostnad		1 280 658	1 590 586
Sum finanskostnader		1 280 658	1 590 586
Netto finans		-1 278 332	-1 585 740
Ordinært resultat før skattekostnad		5 639 151	630 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 639 151	630 371
Årsresultat		5 639 151	630 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 639 151	630 371
Sum overføringer og disponeringer		5 639 151	630 371



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

306 090 000 306 090 000

Sum varige driftsmidler

306 090 000 306 090 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

306 090 000 306 090 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

6 094

Andre fordringer

127 661 266 806

Sum fordringer

127 661 272 900

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 232 625 1 364 359

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 232 625 1 364 359

Sum omløpsmidler

1 360 286 1 637 259

SUM EIENDELER

307 450 286 307 727 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

425 000 425 000

Sum innskutt egenkapital

425 000 425 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	119 780 247	114 141 096
Sum opptjent egenkapital	119 780 247	114 141 096
Sum egenkapital	120 205 247	114 566 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 764 000	70 464 000
Øvrig langsiktig gjeld	122 436 000	122 436 000
Sum annen langsiktig gjeld	187 200 000	192 900 000
Sum langsiktig gjeld	187 200 000	192 900 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 592	9 845
Leverandørgjeld	27 414	251 318
Annen kortsiktig gjeld	12 033	
Sum kortsiktig gjeld	45 039	261 163
Sum gjeld	187 245 039	193 161 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	307 450 286	307 727 259



Organisasjonsnr: 918 360 557
ARNA URBAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Arna Urban Borettslag

**Velkommen til generalforsamling,
onsdag 26.05.2021 kl. 19:00 i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Arna Urban Borettslag
Avholdes onsdag 26.05.2021 kl. 19:00 i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 180 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn saker til styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Arna, 26.04.2021
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjørg Hellesøy Torstein Boge Hjørdis Haarstad
Åshild Rimstad Kvalheim Ann Wigdis Wilhelmsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Torstein Boge	Ådnavegen 54
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Styremedlem	Åshild Rimstad Kvalheim	Ådnavegen 54
Styremedlem	Ann Wigdis Wilhelmsen	Ådnavegen 52
Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørg Hellesøy		Ådnavegen 54
Varadelegert		
Hjørdis Haarstad		Ådnavegen 54

Valgkomiteen

Gunvor Djønne		Ådnavegen 54
Marit Rogne Thunestvedt		Ådnavegen 52

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Arna Urban Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Arna Urban Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918360557, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Ådnavegen 50
Ådnavegen 52
Ådnavegen 54

Gårds- og bruksnummer :
287 20

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.



Arna Urban Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

ÅRSBERETNING 2020

Styret i Arna Urban borettslag gjennomførte i 2020 12 styremøter, og det ble totalt behandlet 90 saker. I tillegg ble det gjennomført en del gruppemøter, med noen fra styret og fagpersoner som er involvert i saker som angår Arna Urban borettslag, og arbeid som utføres der. OBOS sin kontaktperson har vært med på de fleste av disse møtene.

Generalforsamlingen ble utsatt på grunn av covid-19 og smittesituasjonen i landet, men gjennomført 15.juni, med i alt 37 stemmeberettigede andelseiere til stede.

På Generalforsamlingen ble det gjort en endring i vedtektene/husordensreglene, fremmet av styret. Endringen ble godkjent av Generalforsamlingen og er nå tatt inn i husordensreglene. På Generalforsamlingen ble Torstein Bøge og Åshild Rimstad Kvalheim gjenvalgt til styret, samt Kjell Torgersen og Bjørn Småland som varamenn. Styrets sammensetning har derfor i 2020 vært identisk med styret fra 2019.

Året 2020 ble også i Arna Urban borettslag preget av pandemien, som satte en stopper for fellesarrangement for alle beboerne. Vi fikk derfor ikke gjennomført allmannamøte for beboerne som planlagt, eller samling ved tenning av julegran. En del beboere og mindre grupper i borettslaget brukte likevel utearealene til mindre sosiale sammenkomster når været tillot det.

En del av andelseierne har også i 2020 gjort en god dugnadsinnsats med rydding, hekk klipping og barking av bed, samt øvrig oppryddingsarbeid. Styret er svært takknemlig for den innsatsen som er gjort.

Året 2020 har også bydd på utfordringer i borettslaget:

- Fremdeles arbeid med å få rettet opp feil og mangler på byggene
- Ellers er det fremdeles lekkasjer i bygget, som vi enda jobber med
- Styret fant det helt nødvendig å engasjere egen takstmann og advokat for å bistå oss i klagesakene. Da ble det avdekket alvorlig skader i enkelte av klagesakene.
- Takterrassen sto uferdig hele året; lite hyggelig for beboere og gjester å vise fram.



Andre saker som er gjennomført/styrebehandlet

- Styret gleder seg over at vinduene i de innglassede verandaene er skiftet ut. Takk til OBOS for arbeidet.
- HMS- runder på hele anlegget.
- Brannvarslingssystemet kontrollert i leilighetene i borettslaget.
- Vedlikehold og oppfølging av eksisterende driftsavtaler.
- Plassering av Antibac ved innganger i alle trapperom og garasje.

Vaktmestertjeneste og andre driftsavtaler

- Vaktmestertjeneste kjøpes av NEWSWC, med 6 timer fordelt på 2 dager i uken. Vaktmester rydder og spylar gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrolloppgaver av fellesanlegg i tekniske rom, samt utskifting av lys/lysrør.
- Styret har også inngått avtale med Bergen tilkomstteknikk AS, et firma som tar ansvar for snømåking og saltstrøing ved behov.
- Vi har også engasjert Newsec til hjelp ved plenklipping
- Fa. Mr. Clean tar seg av reinholdet i trappeganger/heiser og svalganger i en fast avtalt frekvens.
- Fa. Mr Clean skal også ta utvendig vask av verandarekkverk og innglassede vindu utvendig, samt glassvegger i heishusene T3 og T5 fra 2021.

Arna 25.2.2021

Björg Hellesøy
Styreleder

Torstein Boge
Nestleder

Hjørdis Haarstad
Sekretær

Åshild Kvalheim
Styremedlem

Ann Wigdis Wilhelmsen
Styremedlem

Kjell Torgersen
Varemedlem

Bjørn Småland
Varemedlem

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 4 255 650.

Dette er kr 510 350 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader.

Andre inntekter består av forsikringsoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr – 3 038 167.

Dette er kr 170 592 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at der er brukt mer på konsulentonorar enn budsjettert for.

Resultat

Årets resultat på kr 5 639 151 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 5 700 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 60 849.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 315 247 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

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 347 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 1 073 500

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 105 000 for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 165 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arna Urban Borettslag.



Lån

Arna Urban Borettslag har lån i OBOS Banken.
Det betales kun renter på lånet. Avdrag vil bli betalt fra juni 2022.
Lånet er estimert nedbetalt i 2054

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 er budsjettert til kr 141 900.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 17 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arna Urban Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Arna Urban Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Arna Urban Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ARNA URBAN BORETTSLAG ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

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	Regnska		Budsjett 2020	Budsjett 2021
	Regnskap 2020	p 2019		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 376 096	1 311 726	1 376 096	1 315 247
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 639 151	630 371	1 898 425	81 440
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15 -5 700 000	-566 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-60 849	64 371	1 898 425	81 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 315 247	1 376 096	3 274 521	1 396 687

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 360 286	1 637 259
Kortsiktig gjeld	-45 039	-261 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 315 247	1 376 096



ARNA URBAN BORETTSLAG ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska 2020	p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 280 658	1 590 586	1 796 868	1 023 204
Innkrevde felleskostnader	2	2 970 327	2 862 516	2 969 132	3 412 796
Andre inntekter	3	4 665	2 500	0	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 255 650	4 455 602	4 766 000	4 441 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-21 150	-28 500	-48 000
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-160 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-6 075	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-138 375	-134 475	-138 375	-141 900
Konsulenthonorar	7	-188 995	-15 125	-20 000	-175 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-351 448	-386 379	-373 000	-347 000
Forsikringer		-153 901	-141 080	-153 000	-165 000
			-1 012		
Kommunale avgifter	9	-1 038 764	257	-1 039 400	-1 073 500
Energi/fyring		-93 574	-115 371	-101 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 866	-340 265	-357 300	-410 000
Andre driftskostnader	10	-474 364	-466 315	-473 000	-666 160
			-2 805		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 038 167	491	-2 867 575	-3 335 560
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 217 483	1 650 111	1 898 425	1 105 440
Innbetalt andel fellesgjeld		5 700 000	566 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 917 483	2 216 111	1 898 425	1 105 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 326	4 846	0	0
			-1 590		
Finanskostnader	12	-1 280 658	586	0	-1 024 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 278 332	740	0	-1 024 000
ÅRSRESULTAT		5 639 151	630 371	1 898 425	81 440
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 639 151	630 371		



ARNA URBAN BORETTSLAG
ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	292 714 916	292 714 916
Tomt		13 375 084	13 375 084
SUM			
ANLEGGSMIDLER		306 090 000	306 090 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 094
Forskuddsbetalte kostnader		122 785	256 698
Andre kortsiktige fordringer	14	4 877	10 107
Driftskonto OBOS-banken		815 088	943 788
Driftskonto OBOS-banken II		8 163	13 159
Sparekonto OBOS-banken		409 375	407 413
SUM			
OMLØPSMIDLER		1 360 286	1 637 259
SUM EIENDELER		307 450 286	307 727 259
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 5000		425 000	425 000
Annen egenkapital	15	119 780 247	114 141 096
SUM EGENKAPITAL		120 205 247	114 566 096
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	64 764 000	70 464 000
Borettsinnskudd	17	122 436 000	122 436 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		187 200 000	192 900 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 414	251 318
Påløpte renter		5 592	9 845
Annen kortsiktig gjeld	18	12 033	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 039	261 163



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		307 450 286	307 727 259
Pantstillelse	19	306 090 000	306 090 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.04.2021
Styret i Arna Urban Borettslag

Bjørg Hellesøy	Torstein Boge	Hjørdis Haarstad
Åshild Rimstad Kvalheim	Ann Wigdis Wilhelmsen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 andelseiernes 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 520 947
TV/bredbånd	359 380
Garasje	90 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 325 112
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-44 454
Overført til kapitalkostnader	-1 280 658
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 970 327

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør	4 665
SUM ANDRE INNTEKTER	4 665

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

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

Juridisk bistand	-23 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 112
Andre konsulentonorarer	-147 784

SUM

KONSULENTHONORAR	-188 995
-------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 105
Drift/vedlikehold VVS	-20 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 511
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 821
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 500

SUM DRIFT OG

VEDLIKEHOLD	-351 448
--------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-247 478
Vann- og avløpsavgift	-554 007
Feieavgift	-1 090
Renovasjonsavgift	-236 188

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-1 038 764
-----------------	-------------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 262
Verktøy og redskaper	-6 300
Driftsmateriell	-19 537
Vaktmestertjenester	-207 240
Vakthold	-6 465
Renhold ved firmaer	-81 870
Snørydding	-100 500
Gressklipping	-22 213
Kontor- og datarekvisita	-2 153
Trykksaker	-3 291
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 450
Andre kontorkostnader	-4 252
Porto	-2 990
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-3 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-474 364

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 962
SUM FINANSINTEKTER	2 326

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 280 658
SUM FINANSKOSTNADER	-1 280 658

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	292 714 916
SUM BYGNINGER	292 714 916

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.287/bnr.20

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	4 299
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	578
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 877

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	890 247
Egenkapital fra IN tidligere	113 190 000
Egenkapital fra IN 2020	5 700 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	119 780 247

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**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken	
Renter 31.12.20: 1,58 %, løpetid 27 år og 6 måneder	
Opprinnelig, 2016	-183 654 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	113 190 000
Nedbetalt i år, IN	5 700 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-64 764 000

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2022	Første avdrag er 30/06-2022
1013		700
2012		900
6002		1 000
2015		1 200
3006		1 400
2004		1 450
5011		1 500
2005		2 000
4004		2 250
1011, 1012		2 350
1010, 1017		2 500
1004, 1005		2 550
1003, 1016		2 600
5005		2 650
3007		2 950
5010		3 000
5009		3 150
2013		3 600
2001, 2003, 3014		3 850
3005		3 900
4012		3 950
4002, 4005		4 000
5004		4 100
6006		4 200
1007		4 250
5006, 7001		4 600
		4 750
2006		4 800



5001	5 100
5008	5 150

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-122 436 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-122 436 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 033
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 033

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 436 000
Pantelån	64 764 000
Bregnede IN- forpliktelser	118 890 000
TOTALT	306 090 000

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

Bygninger	292 714 916
Tomt	13 375 084
TOTALT	306 090 000



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 180.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG:

Ingen innkomne forslag



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Bjørg Hellesøy Ådnavegen 54

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

Gunnvor Djønne Ådnavegen 54

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torstein Boge Ådnavegen 54

Åshild Rimstad Kvalheim Ådnavegen 54

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjell Torgersen Ådnavegen 52

2. Bjørn Småland Ådnavegen 52

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørg Hellesøy Ådnavegen 54

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 52

Jon Gravdal Ådnavegen 52

I valgkomiteen for Arna Urban Borettslag

Gunvor Djønne
Marit Rogne Thunestvedt



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på mailadresse: bmhelle@online.no

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.

Vaktmester

Arna Urban Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Mc.Clean om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648405. 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 **28.02 og 30.08** 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no