



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 329 622	2 313 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 329 622</b>	<b>2 313 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 062	73 660
Annen driftskostnad		1 610 794	12 400 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 856</b>	<b>12 473 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>628 765</b>	<b>-10 160 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 156	3 267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 156</b>	<b>3 267</b>
Annen finanskostnad		341 704	185 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>341 704</b>	<b>185 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-339 548</b>	<b>-182 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 218	-10 342 966
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 454 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 454 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 706	186 557
Sum fordringer		9 706	186 557
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 260	2 589 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 260	2 589 040
Sum omløpsmidler		627 966	2 775 598
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 190 734	10 479 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 190 734</b>	<b>-10 479 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 174 734</b>	<b>-10 463 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 310 079	16 232 928
Øvrig langsiktig gjeld		139 600	139 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 449 679</b>	<b>16 372 528</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 449 679</b>	<b>16 372 528</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 225	5 580
Leverandørgjeld		-61 293	296 539
Skyldige offentlige avgifter			572
Annen kortsiktig gjeld		26 328	18 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-32 740</b>	<b>321 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 416 939</b>	<b>16 693 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446894

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 473 805  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 954 473 805  
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 329 622	2 313 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 329 622</b>	<b>2 313 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 062	73 660
Annen driftskostnad		1 610 794	12 400 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 856</b>	<b>12 473 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>628 765</b>	<b>-10 160 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 156	3 267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 156</b>	<b>3 267</b>
Annen finanskostnad		341 704	185 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>341 704</b>	<b>185 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-339 548</b>	<b>-182 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 218	-10 342 966
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>



Organisasjonsnr: 954 473 805  
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 454 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 454 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 706	186 557
Sum fordringer		9 706	186 557
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 260	2 589 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 260	2 589 040
Sum omløpsmidler		627 966	2 775 598
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 190 734	10 479 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 190 734</b>	<b>-10 479 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 174 734</b>	<b>-10 463 952</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 310 079	16 232 928
Øvrig langsiktig gjeld	139 600	139 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 449 679</b>	<b>16 372 528</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 449 679</b>	<b>16 372 528</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 225	5 580
Leverandørgjeld	-61 293	296 539
Skyldige offentlige avgifter		572
Annen kortsiktig gjeld	26 328	18 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-32 740</b>	<b>321 261</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 416 939</b>	<b>16 693 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>



Organisasjonsnr: 954 473 805  
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 12. mai 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 05.05.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 12.05.2021.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 05.05.2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21, kl. 18.00.

**Selskapsnummer:** 6203 **Selskapsnavn** Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Bjarte Bogstad og Pål Hagen Størksen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 68 200.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på.

Medlemmene velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Christine Morken	
Medlem	Anne Kristin Aaland	



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Marie Eide	
Styremedlem	Martine Mikkelsen	
Styremedlem	Nora Steinsland	
Varamedlem	Bjarte Bogstad	
Varamedlem	Synnøve Andersen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6203>

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. Valgkomite
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23**

Birgit Ekern

Anne Kristin Talsæte Aaland

Lars Erik Steintveit Bjelland

Bjørg Sandvik

Silje Sundal



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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Bjarte Bogstad og Pål Hagen Størksen som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Bjarte Bogstad og Pål Hagen Størksen er valgt.



Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

På grunn av rørutskiftingsprosjektet har det også dette året vært mer arbeid for styret enn det vanligvis er (se årsrapport). Det har vært mye møtevirksomhet, noe som resulterer i høyere utbetaling til styremedlemmene enn i foregående år. Styreleder har hatt betydelig mer arbeidsbelastning enn vanlig. Dermed innstiller vi til følgende utbetaling, og tenker at når rørutskiftingsprosjektet er ferdig, kan styrelederhonoraret justeres ned igjen.

Leder Birgit Ekern får utbetalt 50 000.

Styremedlemmer og varamedlemmer får 700,- per møte de har deltatt på, inkludert møter med Obos i forbindelse med rørutskiftingen. Det fordeler seg slik:

Björg Sandvik: 3500,-

Silje Sundal: 4200,-

Anne Kristin Aaland: 2800,-

Lars Erik Bjelland: 2800,-

Bjarte Bogstad: 2800,-

Marius Tonheim: 2100,-

Samlet honorering til styret blir kr 68 200.

### **Styrets innstilling**

Samlet honorering til styret blir kr 68 200.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 68 200.



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 2020 - Borettslaget Nordahl Rolfsens vei 23.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Birgit Ekern	Nordahl Rolfsens Vei 23 A
Styremedlem	Anne Kristin Talsæte Aaland	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Lars Erik Steintveit Bjelland	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Styremedlem	Bjørge Sandvik	Nordahl Rolfsens Vei 23 A
Styremedlem	Silje Sundal	Nordahl Rolfsensvei 23 C
Varamedlem	Bjarte Bogstad	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Varamedlem	Marius Tonheim	Nordahl Rolfsens Vei 23 D

### Valgkomiteen

Jannicke Grimstad

Øvre Fredlundveien 17 A

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 ansettelser.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954473805, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nordahl Rolfsens Vei 23

Gårds- og bruksnummer :

160 745

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 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 Revisorgruppen Hordaland AS.



## Styrets arbeid

Styret hadde sett for seg et roligere styreår enn forrige periode, men slik ble det dessverre ikke. Også denne styreperioden har vært svært preget av rør- og badrehabiliteringen. Rørleggerfirmaet Osvald Jørs var ferdige med badene til avtalt frist, men de hadde ikke vannsikret sjaktene mellom badene i oppgang c og d da de fornyet badene og rørene der. Dette ble oppdaget i tidlig oktober 2019 av Obos prosjekt. Til tross fra purringer fra oss, dro det ut med å finne en løsning på dette, og da prosjektperioden var ferdig, var enda ingen ting gjort med disse sjaktene. Det betydde også at vi måtte hyre inn Obos prosjekt mye lenger enn opprinnelig tenkt, noe som kostet oss mye. I desember sendte vi en forespørsmål til Jørs om at de skulle ta ekstrakostnadene til Obos prosjekt, i og med at de var skyld i at prosjektet ikke var ferdig til avtalt tid. Dette ville vært en minnelig løsning, men Jørs gikk ikke med på det, og dermed endte det i stedet med at vi måtte bruke dagmulktklausulen i kontrakten vår. Dette var selvfølgelig ikke populært hos Jørs, men vi kom slutt til en enighet i september 2020 der Jørs gikk med på at vi tilbakeholdt 833 135,- i dagbøter. På grunn av dette og på grunn av at prosjektet ble noe billigere enn budsjettert, kunne vi betale ned på lånet vårt med 1 100 000,- i desember 2020.

I skrivende stund er vi fremdeles i kontakt med Jørs angående tre ulike ting som ikke er som de skal. Den ene er at det er en lekkasje knyttet til viften på taket i b-oppgangen. Denne feilen har Jørs erkjent at de har ansvar for å utbedre, men det drar ut med å få ordnet det. Den andre er at trykket i berederrommet ikke er optimalt. Her må vi antakeligvis få inn eksterne folk som får orden på dette, men vi venter på tilbakemelding fra Jørs. Den tredje er en lekkasje i kjelleren, der det renner vann ut av et gammelt, avkappet avløpsrør. Dette har pågått siden tidlig januar, men det er først nå nylig at styret, ved hjelp av Obos prosjekt fant ut av årsaken. Det viser seg at ansvaret for denne lekkasjen ligger hos Jørs, og de skal nå følge opp dette videre. Kommunikasjonen med Jørs har hele veien vært og er fremdeles vanskelig og frustrerende, og har vært en stor påkjenning for oss i styret som har holdt på med dette.

I 2020 har vi som dere vet kjøpt en garasje i nordenden av blokka, og der har vi også fått skiftet dør. Vi har nå garasjer ledige for leie, så ta kontakt dersom dere får behov for garasje. Ellers har nederste del av muren på blokka blitt malt, og to løse trinn har blitt festet. Callinganlegget har blitt skiftet. Vi ser ikke for oss store vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene. Det meste skal nå være på stell i blokka.

Borettslaget har avtale med AB Solutions om renhold, gressklipping og snømåking, Anticimex om skadedyrforebygging, Bergen Bin Cleaners om rengjøring av bosscontainere og Telenor om kollektivt bredbånd og kabel-tv.

I mai hadde vi en dugnad med hagearbeid og opprydding i kjeller og på loft. For arbeidet på dugnaden, samt annet utført arbeid, har borettslaget betalt ut kr. 100,- per time til de som har sendt inn krav.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 329 622.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 700 856.

Dette er kr 611 181 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at ikke alt arbeidet med rørfornyingen hadde blitt fakturert i 2019.

### Resultat

Årets resultat på kr 289 218 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås benyttet til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 660 706 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 budsjettert med kr 190 500.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter for 2021 er budsjettert til kr 362 910.

### 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 15 000 for 2021.



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 95 010. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23.

## **Lån**

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har lån i Handelsbanken og OBOS-Banken. 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**

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettet til kr 56 900.

## **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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 289 218.. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 avvirket.

#### *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 øvrige 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.

Bergen, 07. april 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 454 337</b>	<b>568 346</b>	<b>2 454 337</b>	<b>660 706</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		289 218	-10 342 966	787 325	839 102
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-160 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	12 750 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 922 849	-521 042	-801 209	-707 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 793 631</b>	<b>1 885 992</b>	<b>-13 884</b>	<b>132 102</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>660 706</b>	<b>2 454 337</b>	<b>2 440 453</b>	<b>792 808</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		627 966	2 775 598		
Kortsiktig gjeld		32 740	-321 261		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>660 706</b>	<b>2 454 337</b>		



## BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 737	2 305 373	2 316 000	2 316 000
Andre inntekter	3	17 885	7 850	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 329 622</b>	<b>2 313 223</b>	<b>2 321 000</b>	<b>2 321 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 262	-10 160	-9 000	-11 000
Styrehonorar	5	-81 800	-63 500	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 179	-6 001	-6 180	-6 323
Forretningsførerhonorar		-55 510	-53 945	-55 510	-56 900
Konsulenthonorar	7	-6 469	-123 058	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-775 462	-11 369 082	-75 200	-190 500
Forsikringer		-90 814	-84 046	-87 905	-95 010
Festeavgift		-26 920	-26 920	-26 920	-26 920
Kommunale avgifter	9	-351 892	-343 539	-354 450	-362 910
Energi/fyring		-9 614	-38 131	-19 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 741	-191 612	-197 360	-199 295
Andre driftskostnader	10	-160 194	-163 993	-176 150	-185 040
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 700 856</b>	<b>-12 473 987</b>	<b>-1 089 675</b>	<b>-1 231 898</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>628 765</b>	<b>-10 160 764</b>	<b>1 231 325</b>	<b>1 089 102</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 156	3 267	0	0
Finanskostnader	12	-341 704	-185 470	-444 000	-250 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-339 548</b>	<b>-182 203</b>	<b>-444 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>289 218</b>	<b>-10 342 966</b>	<b>787 325</b>	<b>839 102</b>
Overføringer:					
			- 10 342		
Udekket tap		0	966		
Reduksjon udekket tap		289 218	0		



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

## BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 454 239	3 454 239
Andre varige driftsmidler	14	160 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 614 239</b>	<b>3 454 239</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 474	420
Forskuddsbetalte kostnader		3 232	182 713
Andre kortsiktige fordringer		0	3 424
Driftskonto OBOS-banken		587 952	2 585 697
Driftskonto OBOS-banken II		2 997	2 998
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	346
Sparekonto OBOS-banken		27 311	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>627 966</b>	<b>2 775 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 500		16 000	16 000
Udekket tap	15	-10 190 734	-10 479 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 174 734</b>	<b>-10 463 952</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 310 079	16 232 928
Borettsinnskudd	17	139 600	139 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 449 679</b>	<b>16 372 528</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 024	18 570
Leverandørgjeld		-61 293	296 539
Skyldige offentlige avgifter		0	572
Påløpte renter		2 225	5 580
Annen kortsiktig gjeld	18	7 304	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-32 740</b>	<b>321 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 242 205</b>	<b>6 229 837</b>



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Pantstillelse	19	19 833 853	19 833 853
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.04.2021  
Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Birgit Ekern/S/

Anne Kristin Talsæte Aaland/S/

Lars E. Steintveit  
Bjelland/S/

Bjørg Sandvik/S/

Silje Sundal/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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 098 824
Renter og avdrag på OBOS Boligkreditt lån 1	195 840
Garasje	21 600
For mye innbetalt på lån OBOS Boligkreditt lån 1	-4 527
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 311 737</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	4 480
BKK	13 335
Korrigeringer på reskontro	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 885</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 534
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 272
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 262</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

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 81 800.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 123, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 179.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -6 469

**SUM KONSULENTHONORAR -6 469**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt -210 961

Administrasjon OBOS Forvaltning -6 300

Diverse andre arbeider -19 000

Hovedentreprenør Osvald Jørs -373 658

Tilskudd fra ENOVA 27 200

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -582 719**

Drift/vedlikehold bygninger -190 106

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -237

Kostnader dugnader -2 400

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -775 462**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -104 078

Vann- og avløpsavgift -160 228

Feieavgift -10 460

Renovasjonsavgift -77 126

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -351 892**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -9 213

Skadedyrarbeid/soppkontroll -19 209

Driftsmateriell -2 438

Lyspærer og sikringer -340

Renhold ved firmaer -78 891

Snørydding -35 623



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Gressklipping	-10 796
Andre kostnader tillitsvalgte	-123
Andre kontorkostnader	-239
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 942
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-160 194</b>

## NOTE: 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	889
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 156</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-266 329
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 059
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 127
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 189
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-341 704</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1957.	903 820
Kostpris nye altaner 2004	2 550 419
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 454 239</b>

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.160/bnr.745

Tomten er festet

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

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	160 000	160 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>160 000</b>

## NOTE: 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-12 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	315 318	
		-12 434 682

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-1 417 096	
Nedbetalt tidligere	546 583	
Nedbetalt i år	172 065	
		-698 448

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-4 303 853	
Nedbetalt tidligere	1 691 438	
Nedbetalt i år	1 435 466	
		-1 176 949

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-14 310 079**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-139 600
-------------	----------

**SUM BORETTINNSKUDD** **-139 600**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavregning OBOS Boligkreditt lån 1	-1 103
---	--------

Garasjer	-237
----------	------

Påløpte kostnader	-5 964
-------------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-7 304**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 600
-----------------	---------

Pantelån	14 310 079
----------	------------

**TOTALT** **14 449 679**

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

Bygninger	3 454 239
-----------	-----------



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på Birgit Ekerns telefon 93 69 74 50 eller epostadresse [birgit.ekern@vlfk.no](mailto:birgit.ekern@vlfk.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Parkering**

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. De som ønsker plass kan ta kontakt med styreleder.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601389. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Energimerking**

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

### **Større vedlikehold og rehabilitering**



Sak 5

**Valgkomite**

**Innstilling**

Styret foreslår Christine Morken og Anne Kristin Aaland.

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Anne Kristin Aaland**

**Christine Morken**



Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år, og 2 varamedlemmer for 1 år. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Birgit Ekern

Lars Erik Bjelland

### **Innstilling**

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marie Eide Nordahl Rolfsensv. 23c

Nora Steinsland Nordahl Rolfsensv. 23b

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Silje Sundal Nordahl Rolfsensv. 23b

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Martine Mikkelsen Nordahl Rolfsensv. 23a

2. Bjarte Bogstad Nordahl Rolfsensv. 23b

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Marie Eide**

**Nora Steinsland**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Silje Sundal**

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

**Bjarte Bogstad**

**Martine Mikkelsen**



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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