



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 902 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERRESPLASS 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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 983 058	1 132 862
Sum inntekter		1 983 058	1 132 862
Kostnader			
Lønnskostnad		48 190	73 198
Annen driftskostnad		720 439	779 454
Sum kostnader		768 629	852 652
Driftsresultat		1 214 429	280 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 549	11 952
Sum finansinntekter		10 549	11 952
Annen finanskostnad		114 915	143 932
Sum finanskostnader		114 915	143 932
Netto finans		-104 366	-131 980
Ordinært resultat før skattekostnad		1 110 063	148 229
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 110 063	148 229
Årsresultat		1 110 063	148 229
Totalresultat		1 110 063	148 229
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 110 063	148 229
Sum overføringer og disponeringer		1 110 063	148 229



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		72 500 000	72 500 000
Sum varige driftsmidler		72 500 000	72 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 500 000	72 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		552	69 194
Sum fordringer		552	69 194
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 551	610 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 551	610 512
Sum omløpsmidler		744 103	679 706
SUM EIENDELER		73 244 103	73 179 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 760 340	46 650 277
Sum opptjent egenkapital		47 760 340	46 650 277
Sum egenkapital		47 885 340	46 775 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 568 421	4 543 848
Øvrig langsiktig gjeld		21 750 000	21 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 318 421	26 293 848
Sum langsiktig gjeld		25 318 421	26 293 848
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 947	104 704
Skyldige offentlige avgifter		1 632	3 288
Annen kortsiktig gjeld		35 763	2 588
Sum kortsiktig gjeld		40 342	110 580
Sum gjeld		25 358 763	26 404 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 244 103	73 179 706



Til andelseierne i Sverresplass Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 22 April 2021 kl. 17, Sverresplass.

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 Sverresplass 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sverresplass Borettslag
avholdes torsdag 22 04 2021 kl. 17, Sverresplass.

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

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Astrid Såkvitne, styremedlem – på valg

Voss, 25.3.2021
Styret i Sverresplass Borettslag

Anne Grethe Bakke Jakob Dyrkolbotn Astrid Såkvitne

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Grethe Bakke	Sverresplass 4
Styremedlem	Jakob Dyrkolbotn	Sverresplass 4
Styremedlem	Astrid Såkvitne	Sverresplass 4
Varamedlem	Åse Karin Bidne	Sverresplass 4

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

Generelle opplysninger om Sverresplass Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Sverresplass Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992902566, og ligger i VOSS kommune med følgende adresse:

Sverresplassen 4

Gårds- og bruksnummer :
255 66

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.

Sverresplass Borettslag har en deltidsansatt.

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

2020 har vært et spesielt år på grunn av Koronapandemien som traff Norge i mars 2020. Dette førte til ekstra tiltak da Norge ble stengt ned. Ellers har pandemien hatt tilstrekkelig fokus og alle beboere har bidratt til å forhindre smitte. Situasjonen har imidlertid ført til lite sosial kontakt. Samtidig har det vært en anledning og en nødvendighet å ta i bruk OBOS sine digitale løsninger for styrearbeid.

Sverresplass borettslag på Vibbo

Informasjon til beboere skjer nå via Vibbo, en løsning der informasjon kan leses direkte på smarttelefon eller på Vibbo.no på PC. Status for Vibbo er at 24 av 25 boliger har en eller flere beboere/evt pårørende som kan logge seg på.

Aktiv bruk av www.styrommet.no

Styret har tatt aktivt i bruk OBOS sitt digitale styrom. Her skjer mye av styrearbeidet – som innkallinger til styremøter, alle styreferat lagres her, her får styret tilgang til økonomiske rapporter, her godkjennes fakturaer osv.

Andre viktige saker i styret i 2020

Arbeidsavtale med vår medarbeider på renhold. I 2020 ble det inngått skriftlig arbeidsavtale med Inger Helene Henry.

Litt mer inngående forståelse av regnskapet for oss som beboere. Styret har brukt noe tid på en litt mer dypdykk i regnskap og regnskapsoppsett.

Tilrettelegging for elbillading på parkeringsplassene i underetasjen. Selv om dette tiltaket ble gjennomført først i 2021 skjedde det meste av planleggingsarbeidet høsten 2020.

Utarbeidelse av risikovurdering ifm helse-, miljø og sikkerhet. Det er utarbeidet en risikovurdering med bakgrunn i kravet til HMS arbeid, en vurdering som kan oppdateres etter behov. Den gir føringer for styrets arbeid på dette området. Denne er sendt ut i papirversjon og ligger også på Vibbo (lagt ut 16.01.21).

Befaring på taket. Etter varsel om lekkasje ved pipeløp var styret på befaring på taket samtidig med at 2 mann fra brannvesenet var på befaring/feiling. Skremmende skader med mange synlige hull i tekkingen rundt pipene. Dette er skader som er reparert tidligere, type "fugereparasjon". Alle pipehatter må skiftes. Dette er en beslutning i 2020 som får konsekvenser for vedlikeholdsplanen for 2021.

Det er gjennomført 5 styremøter i 2020 i perioden juli – desember.

Planer for 2021

I tillegg til arbeidet med HMS blir en viktig oppgave i 2021 å få på plass en vedlikeholdsplan og gjennomføre nødvendige tiltak.



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 1 187 339. Herav er innkrevde felleskostnader kr 892.716.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 768 629. Dette er kr 173.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter, lavere drift/vedlikehold og lavere styrehonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 1 110 063 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

(Dersom man kun tar hensyn til årets drift – innkrevde felleskostnader – driftskostnader – er årets resultat kr 124.087).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 795 719 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 314 344.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 703 761 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 135 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettet med 340 000 for kommunale avgifter for 2021.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 20 000 for energikostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til 76 500,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverresplass Borettslag.

Lån

Sverresplass Borettslag har lån i Nordea.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er kroner 65 000.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sverresplass Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sverresplass Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 1 110 063. 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.

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



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



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 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, den 26. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SVERRESPLASS BORETTSLAG ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	569 125	593 650	569 125	703 761
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 110 063	148 229	114 500	200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -179 708	-172 754	-172 000	-163 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -795 719	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	134 636	-24 525	-57 500	37 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 761	569 126	511 625	740 761

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	744 103	679 706
Kortsiktig gjeld	-40 342	-110 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 761	569 126



SVERRESPLASS BORETTSLAG ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		294 623	316 686	321 432	241 656
Innkrevde felleskostnader	2	892 716	814 512	892 568	968 344
Andre inntekter		0	1 664	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 187 339	1 132 862	1 214 000	1 210 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 190	-33 198	-37 500	-38 500
Styrehonorar	4	-20 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 733	-5 561	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-63 485	-61 700	-64 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-9 986	-12 484	-15 000	-10 500
Drift og vedlikehold	7	-75 445	-151 659	-126 000	-135 000
Forsikringer		-71 315	-63 022	-67 000	-76 500
Kommunale avgifter	8	-305 154	-280 893	-383 500	-340 000
Energi/fyring		0	0	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 182	-131 214	-135 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-56 139	-72 921	-68 000	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-768 629	-852 652	-942 500	-931 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		418 710	280 209	271 500	279 000
Innbetalt andel fellesgjeld		795 719	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 214 429	280 209	271 500	279 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 549	11 952	0	0
Finanskostnader	11	-114 915	-143 932	-157 000	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 366	-131 980	-157 000	-79 000
ÅRSRESULTAT		1 110 063	148 229	114 500	200 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 110 063	148 229		



SVERRESPLASS BORETTSLAG ORG.NR. 992 902 566, KUNDENR. 6216

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	72 500 000	72 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		72 500 000	72 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	28
Forskuddsbetalte kostnader		0	67 673
Andre kortsiktige fordringer	13	552	1 493
Driftskonto OBOS-banken		254 943	122 843
Driftskonto OBOS-banken II		5 189	5 189
Skattetrekkskonto OBOS-banken		693	2 066
Sparekonto OBOS-banken		482 726	480 413
SUM OMLØPSMIDLER		744 103	679 706
SUM EIENDELER		73 244 103	73 179 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	14	47 760 340	46 650 277
SUM EGENKAPITAL		47 885 340	46 775 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 568 421	4 543 848
Borettsinnskudd		21 750 000	21 750 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 318 421	26 293 848

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 947	104 705
Skyldige offentlige avgifter	16	1 632	3 288
Annen kortsiktig gjeld	17	35 763	2 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 342	110 580

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **73 244 103** **73 179 706**

Pantstillelse	18	72 500 000	72 500 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 25.03.2021

Styret i Sverresplass Borettslag

Anne Grethe Bakke /s

Jakob Dyrkolbotn /s

Astrid Såkvitne /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 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	757 716
Get	135 000
Kapitalkostnader på IN-lån	294 865
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-242
Overført til kapitalkostnader	-294 623
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	892 716

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 560
Påløpte feriepenger	-2 467
Arbeidsgiveravgift	-6 067
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	904
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 190

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 211, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 733.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 986
SUM KONSULENTHONORAR	-9 986

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 847
Drift/vedlikehold elektro	-2 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 457
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 445

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-115 466
Vann- og avløpsavgift	-102 759
Feieavgift	-8 961
Renovasjonsavgift	-77 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 154

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Driftsmateriell	-712
Lyspærer og sikringer	-3 452
Renhold ved firmaer	-38 508
Kontor- og datarekvisita	-1 159
Andre kostnader tillitsvalgte	-211
Andre kontorkostnader	-4 966
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 760
Velferdskostnader	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 139

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 313
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 171
SUM FINANSINNTEKTER	10 549

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-114 915
SUM FINANSKOSTNADER	-114 915

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	72 500 000
SUM BYGNINGER	72 500 000

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.255/bnr.66

Bygningene er ikke avskrevet.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	552

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 405 403
Egenkapital fra IN tidligere	44 453 707
Egenkapital fra IN 2020	795 719
Reduksjon EK fra IN	-15 894 489
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 760 340

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: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Noe dea

Renter 31.12: 2,25, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008	-50 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 752 445
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	179 708
Nedbetalt tidligere, IN	44 453 707
Nedbetalt i år, IN	795 719
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-3 568 421

Lånet er et annuitetslån.



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

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-693
Skyldig arbeidsgiveravgift	-939
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 632

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 467
Påløpte kostnader	-33 296
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 763

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 750 000
Pantelån	3 568 421
Beregnete IN-forpliktelser	29 354 937
TOTALT	54 673 358

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

Bygninger	72 500 000
TOTALT	72 500 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Grethe Bakke (Styreleder)

Jacob Dyrkolbotn

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79347812. 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. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.