



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 874 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MØRCK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 150 848	2 922 024
Sum inntekter		3 150 848	2 922 024
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			7 091
Annen driftskostnad		2 321 335	6 762 826
Sum kostnader		2 442 445	6 895 427
Driftsresultat		708 403	-3 973 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 426	29 300
Sum finansinntekter		28 426	29 300
Annen finanskostnad		196 275	174 747
Sum finanskostnader		196 275	174 747
Netto finans		-167 849	-145 447
Ordinært resultat før skattekostnad		540 554	-4 118 849
Ordinært resultat etter skattekostnad		540 554	-4 118 849
Årsresultat		540 554	-4 118 849
Totalresultat		540 554	-4 118 849
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 554	-4 118 849
Sum overføringer og disponeringer		540 554	-4 118 849



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		13 374 002	13 374 002
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		13 374 004	13 374 004
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 374 004	13 374 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 681	302 276
Sum fordringer		81 681	302 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 376 113	1 387 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 376 113	1 387 966
Sum omløpsmidler		1 457 794	1 690 242
SUM EIENDELER		14 831 798	15 064 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 822 884	4 282 330
Sum opptjent egenkapital		4 822 884	4 282 330
Sum egenkapital		4 828 484	4 287 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 004 472	9 560 806
Øvrig langsiktig gjeld		778 400	778 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 782 872	10 339 206
Sum langsiktig gjeld		9 782 872	10 339 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 580	196 546
Leverandørgjeld		25 254	240 564
Annen kortsiktig gjeld		608	
Sum kortsiktig gjeld		220 442	437 110
Sum gjeld		10 003 314	10 776 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 831 798	15 064 246



Årsmøte 2021

Mørck Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Mørck Borettslag. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3532>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. Delegert og vara delegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Mørck Borettslag

Andreas Lillerødvann Hansen

Björg Synnøve Møgster

Thor-Richard Pettersen

Line Madeleine Wang-Erlandsen



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.

René Pettersen - Henrik Jamissens vei 4F

Line Madeleine Wang-Erlandsen - Heibergs Gate 13

Styrets innstilling

René Pettersen og Line Madeleine Wang-Erlandsen foreslås

Forslag til vedtak

René Pettersen og Line Madeleine Wang-Erlandsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 3532 Årsrapport og årsregnskap vedlegg++.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Lillerødvann Hansen	Henrik Jamissens Vei 2 D
Styremedlem	Björg Synnøve Møgster	Henrik Jamissens Vei 4C
Styremedlem	Thor-Richard Pettersen	Henrik Jamissens Vei 14D
Styremedlem	Line Madeleine Wang-Erlandsen	Heibergs Gate 13
Varamedlem	Øivind Sund	Henrik Jamissens Vei 2 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Lillerødvann Hansen Henrik Jamissens Vei 2 D

Varadelegert

Line Madeleine Wang-Erlandsen Heibergs Gate 13

Valgkomiteen

Kjell Ivar Løkken Henrik Jamissens Vei 12J
Thor-Richard Pettersen Henrik Jamissens Vei 14D

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

Generelle opplysninger om Mørck Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Mørck Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952874152, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Henrik Jamissens Vei 2A-F,
4A-F, 6A-F, 8A-F, 10A-D,
12A-J, 14A-F, 16A-F, 18A-F

Gårds- og bruksnummer :

206 109

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.

Mørck 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 ordinære styremøter i 2020. Vi har elles en meget tett dialog mellom styremøtene dersom saker har krevt vår tilstedeværelse.

2020 har vært et meget krevende år for styret med tanke på innkjøp, veiledning og koordinering av utvendig maling av alle rekkehusene. Det ble avholdt et beboermøte før generalforsamlingen der vi blant annet tok opp situasjonen rundt at rekkehusene i 2020 måtte males. Vi har utført mye utskiftninger av utvendig kledning grunnet råteskader samt skriftet noen vinduer som ikke har latt seg utbedre. Styret har løpende foretatt nødvendige små justeringer for å sikre god økonomi og fortsatt drift av borettslaget.

Nye beboere siden forrige generalforsamling;

HJV 18F	Bente Norrman Jensen
HJV 16C	Daria Maciejewska
HJV 6D	Enisa Sisic
HJV 6A	George Abraham

Siden forrige generalforsamling, er det er skiftet 2 stuevinduer, 2 hoved-vannkraner og ett sluk i grovkjeller. Styret har mottatt skriftlige klager fra andelseiere rundt naboforhold og brudd på husordensreglene. En av disse sakene har vært meget tidkrevende og er per i dag ikke løst. Det er utdelt 8 skriftlige advarsler etter brudd på leieavtalen for garasje plass. Styret har mottatt 8 søknad om utvendige fasadeendringer og 1 søknad om husdyr (katt).



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 **3 150 848,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-2 442 445,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **540 554,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 **1 237 352,-** 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 29 223,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mørck Borettslag.

Lån

Mørck Borettslag har lån i Husbanken og OBOS
For mer info se note 14

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

Det er ingen forretningsførerhonoraret økning 2021.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mørck Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Mørck 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 budsjettall 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Mørck 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 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 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.

Sarpsborg, 14. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



MØRCK BORETTSLAG ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532

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.		1 253 132	842 655	1 253 132	1 237 352
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		540 554	-4 118 849	356 123	584 313
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	7 091	7 114	7 114
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	6 406 567	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-556 334	-1 884 332	-530 000	-579 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-15 780	410 477	-166 763	12 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 237 352	1 253 132	1 086 369	1 249 779
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 457 794	1 690 242		
Kortsiktig gjeld		-220 442	-437 110		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 237 352	1 253 132		



MØRCK BORETTSLAG ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 848	2 921 624	3 148 000	3 155 000
Andre inntekter		0	400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 150 848	2 922 024	3 148 000	3 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 110	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	0	-7 091	-7 114	-7 114
Revisjonshonorar	5	-4 625	-4 500	-4 572	-5 000
Forretningsførerhonorar		-168 640	-163 725	-168 800	-173 277
Konsulenthonorar	6	-3 780	-10 380	-10 000	-5 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	7	-414 747	-4 916 826	-555 000	-372 555
Forsikringer		-231 931	-201 276	-211 340	-243 528
Festeavgift		-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Kommunale avgifter	8	-748 594	-733 362	-741 112	-764 025
TV-anlegg/bredbånd		-281 976	-274 841	-283 086	-290 435
Andre driftskostnader	9	-95 842	-86 715	-87 143	-92 943
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 442 445	-6 895 427	-2 564 877	-2 450 587
DRIFTSRESULTAT		708 403	-3 973 403	583 123	704 413
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 426	29 300	27 000	29 000
Finanskostnader	11	-196 275	-174 747	-254 000	-149 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 849	-145 447	-227 000	-120 100
ÅRSRESULTAT		540 554	-4 118 849	356 123	584 313
Til opptjent egenkapital		540 554	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 118 849		



MØRCK BORETTSLAG
ORG.NR. 952 874 152, KUNDENR. 3532
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 374 002	13 374 002
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		13 374 004	13 374 004
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 681	302 276
Driftskonto OBOS-banken		723 435	1 335 658
Sparekonto OBOS-banken		652 678	52 308
SUM OMLØPSMIDLER		1 457 794	1 690 242
SUM EIENDELER		14 831 798	15 064 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Opptjent egenkapital		4 822 884	4 282 330
SUM EGENKAPITAL		4 828 484	4 287 930
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 004 472	9 560 806
Borettsinnskudd	15	778 400	778 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 782 872	10 339 206
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 254	240 564
Påløpte renter		17 810	30 839
Påløpte avdrag		176 770	165 707
Annen kortsiktig gjeld	16	608	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		220 442	437 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 831 798	15 064 246
Pantstillelse	17	14 478 400	14 478 400
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 06.04.2021
Styret i Mørck Borettslag

Andreas Lillerødvann Hansen/s/ Bjørg Synnøve Møgster/s/ Thor-Richard Pettersen/s/

Line Madeleine Wang-Erlandsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 025 344
Garasje	129 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 155 088

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 150 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 110

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
SUM KONSULENTHONORAR	-3 780

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-339 851
Drift/vedlikehold VVS	-26 749
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 776
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 371
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-414 747

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-234 211
Kommunale avgifter	-514 383
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 594

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Vaktmestertjenester	-82 690
Andre fremmede tjenester	-724
Kontor- og datarekvizita	-255
Andre kontorkostnader	-2 130
Porto	-868
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 842

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	370
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 601
SUM FINANSINNTEKTER	28 426

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 140
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 093
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-114 726
Renter på leverandørgjeld	-49
Andre rentekostnader	-266
SUM FINANSKOSTNADER	-196 275

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	4 227 300
Asfaltering 2008	65 625
Grunnarbeider 2010	688 236
Tilgang 1998	8 392 841
SUM BYGNINGER	13 374 002

Gnr.206/bnr.109

Tomten er festet til 2049 i 80 år fra 1969.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	143 710	
Avskrevet tidligere	-143 709	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	355 565	
Avskrevet tidligere	-355 564	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1998 -7 200 000

Nedbetalt tidligere 3 929 096

Nedbetalt i år 343 556

-2 927 348

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019 -1 406 567

Nedbetalt tidligere 59 993

Nedbetalt i år 94 464

-1 252 110

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -2 000 000

Nedbetalt tidligere -2 943 328

Nedbetalt i år 118 314

-4 825 014**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 004 472****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 -778 400

SUM BORETTSINNSKUDD -778 400**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -608

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -608**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 778 400

Pantelån 9 004 472

Påløpte avdrag 176 770

TOTALT 9 959 642

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

Bygninger 13 374 002

TOTALT 13 374 002



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.

Parkering

Borettslaget har garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963160. 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.



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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Hele borettslaget males.	De gule husene skifter farge til en grå farge
2019	Skifte tak på alle boliger	
2013	Byttet 15 vinduer og 2 balkongdører	
2012	Byggene ble malt	
2010	Stikkledning og asfaltering	Skiftet stikkledninger og asfaltering av stikkveier



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og en vara

Innstilling

Valgkomiteen har foreslått Daria Karolina Maciejewska som styremedlem for 2 år, da hun bor i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Andreas Lillerødtvann Hansen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Daria Karolina Maciejewska

Line Madeleine Wang-Erlandsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Øivind Sund

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

René Pettersen



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Valg komitee Velges for 1 år

Thor-Richard Pettersen



Sak 7

Delegert og vara delegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Andreas Lillerødvann Hansen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Bjerg Synnøve Møgster



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 innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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