



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRAUMEPORTEN 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 553 056	3 459 224
Sum inntekter		3 553 056	3 459 224
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	30 807
Annen driftskostnad		1 427 651	1 062 806
Sum kostnader		1 471 691	1 093 613
Driftsresultat		2 081 365	2 365 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 110	1 633
Sum finansinntekter		1 110	1 633
Annen finanskostnad		2 044 582	2 149 782
Sum finanskostnader		2 044 582	2 149 782
Netto finans		-2 043 472	-2 148 149
Ordinært resultat før skattekostnad		37 894	217 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 894	217 462
Årsresultat		37 894	217 462
Totalresultat		37 894	217 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 894	217 462
Sum overføringer og disponeringer		37 894	217 462



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		175 480 000	175 480 000
Sum varige driftsmidler		175 480 000	175 480 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 480 000	175 480 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 885	74 432
Sum fordringer		56 885	74 432
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 871	964 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 871	964 767
Sum omløpsmidler		851 756	1 039 200
SUM EIENDELER		176 331 756	176 519 200

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		413 609	375 716
Sum opptjent egenkapital		413 609	375 716
Sum egenkapital		713 609	675 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld		43 870 000	43 870 000
Sum annen langsiktig gjeld		175 480 000	175 480 000
Sum langsiktig gjeld		175 480 000	175 480 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 844	210 590
Leverandørgjeld		4 148	104 324
Annen kortsiktig gjeld		45 155	48 570
Sum kortsiktig gjeld		138 147	363 484
Sum gjeld		175 618 147	175 843 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 331 756	176 519 200



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543527

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRAUMEPORTEN 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 921 452 152
STRAUMEPORTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 553 056	3 459 224
Sum inntekter		3 553 056	3 459 224
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	30 807
Annen driftskostnad		1 427 651	1 062 806
Sum kostnader		1 471 691	1 093 613
Driftsresultat		2 081 365	2 365 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 110	1 633
Sum finansinntekter		1 110	1 633
Annen finanskostnad		2 044 582	2 149 782
Sum finanskostnader		2 044 582	2 149 782
Netto finans		-2 043 472	-2 148 149
Ordinært resultat før skattekostnad		37 894	217 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 894	217 462
Årsresultat		37 894	217 462
Totalresultat		37 894	217 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 894	217 462
Sum overføringer og disponeringer		37 894	217 462



Sum opptjent egenkapital	413 609	375 716
Sum egenkapital	713 609	675 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld	43 870 000	43 870 000
Sum annen langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
Sum langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 844	210 590
Leverandørgjeld	4 148	104 324
Annen kortsiktig gjeld	45 155	48 570
Sum kortsiktig gjeld	138 147	363 484
Sum gjeld	175 618 147	175 843 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	176 331 756	176 519 200



Organisasjonsnr: 921 452 152
STRAUMEPORTEIN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Straumeporten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 25. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Straumeporten Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6743>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Straumeporten Borettslag

Kristian Ellingsen

Ørjan Espevoll

Niklas Jakobsen

Kamilla Klepsland

Sylvia Strømme



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Caroline Foldnes og Maya-Katrin Skjeldal er valgt



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Ellingsen	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Ørjan Espevoll	Steinsvikvegen 49
Styremedlem	Niklas Jakobsen	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Kamilla Klepsland	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Sylvia Strømme	Arefjordvegen 17

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Straumeporten Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Straumeporten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921452152, og ligger i ØYGARDEN kommune med følgende adresse:

Arefjordvegen 17

Gårds- og bruksnummer :
35 730

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.

Straumeporten 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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

- Styret har siden sist generalforsamling sørget for at daglig drift i borettslaget har gått sin gang og løst diverse utfordringer som har dukket opp. En av utfordringene har vært at branntrappene har stått åpne for uvedkommende. For å løse dette problemet fikk styret montert automatiske dørlukkere på begge branntrappene. Da denne løsningen ikke holdt, og dørene fortsatt ble stående åpne, besluttet styret at



dørene kun skulle brukes som rømningsvei. Etter dette har det virket som om dørene har blitt stående låst.

- Etter en del episoder med uønskede hendelser som innbrudd og hærverk vedtok styret å gå til anskaffelse av videoovervåkning av deler av fellesområdet. Videoovervåkningens primære mål er å virke preventivt mot slike hendelser. I forbindelse med dette ble det holdt en anbudsrunde for å finne det selskapet som kunne gi oss den beste kamera-løsningen. Det måtte også monteres nye stikkontakter i teknisk rom for å forsyne kamera-systemet med strøm.
- I lengre tid har beboere i bygget som abonnerer på diverse aviser vært plaget med at avisene ikke får ligge i fred. Styret har i samarbeid med abonnentene nå forsøkt forskjellige løsninger på dette problemet og har foreløpig kommet frem til en løsning der aviskassen er flyttet til baksiden av bygget samt låst med kodelås.
- Styremøtene har som mye annet vært preget av korona. Dette har ført til at styret ikke har kunne holdt like mange styremøter som ønsket og at mye av kommunikasjonen i styret har foregått over sosiale medier.
- Styret har foretatt årlige HMS-runder i forhold til brannsikkerhet og generell HMS på fellesarealene.
- Da renten på lånet sank grunnet korona valgte styret å øke de faste felleskostnadene i borettslaget tilsvarende renteendringen. Dette gjør at borettslaget får mulighet til å spare seg opp en solid buffer og er klar til å møte framtidige økonomiske utfordringer uten å måtte øke felleskostnader ytterligere. Dersom renten holder seg lav ved utgangen av 2021 vil det bli tatt en vurdering om å justere ned felleskostnadene igjen da borettslaget skal ha en god nok buffer.
- Ved årets HMS-runde ble det oppdaget at basketballstativet var begynt å løsne fra betongen det var festet i. Her ble utbygger kontaktet og kom sammen med styret frem til konklusjonen om å snu stativet slik at det ble tilstrekkelig festet i betongen.
- Styret har sett på forskjellige tilbud av TV/internett og vurderer i skrivende stund disse.
- Da lånerenten som nevnt har sunket en del i det siste året, har styret vært i kontakt med diverse tilbydere av refinansiering for å se på mulighetene for å spare inn noen ekstra kroner. Konklusjonen ble at renten hos Husbanken er veldig konkurransedyktig i forhold til alternativene og på lengre sikt det beste alternativet.
- En annen ting som er verdt å nevne er at styret har gjennomført en bekjempelse av skjeggkre i bygget der samtlige leiligheter ble behandlet i løpet av samme dag.

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 3 553 056.

Dette er kr 22 056 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av ventilasjonsfilter bokført under Andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 471 691.

Dette er kr 205 491 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vann- og avløpsavgiften for 2020 ble budsjettert for lavt. Renhold og vaktmestertjenester ble også dyrere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 37 894 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 713 609 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 117 000. Det er ikke budsjettert med større vedlikehold.

Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert til kr 561 000, hvilket tilsvarer en økning på 3%.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 116. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Straumeporten Borettslag.



Lån

Straumeporten Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er avdragsfritt frem til april 2027 og flytende rente. Lånet har gjenstående nedbetalingstid på 28 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% i tråd med lønns- og prisvekst.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 70% og en reduksjon i kapitalkostnader på 45% fra 01.01.2021.

Rentekostnadene er lave, og innkreving av kapitalkostnader til lån ble derfor satt ned for å samsvare med forventet lånekostnad. Den lave renten gir mulighet for å spare til mulig fremtidig vedlikehold og bygge opp kapitalen i borettslaget, og felleskostnadene ble satt opp med tilsvarende kronebeløp slik at total innkreving for borettslaget forble uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i
Straumeporten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Straumeporten Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 37.894,-. 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.



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



Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om 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, 03.05.2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



STRAUMEPORTEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

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.	675 716	458 254	675 716	713 609
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	37 894	217 462	109 300	980 760
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	37 894	217 462	109 300	980 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	713 609	675 716	785 016	1 694 369

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	851 756	1 039 200
Kortsiktig gjeld	-138 147	-363 484
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	713 609	675 716



Straumeporten Borettslag

STRAUMEPORTEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 531 096	3 459 216	3 531 000	3 517 000
Andre inntekter	3	21 960	8	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 553 056	3 459 224	3 531 000	3 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-3 807	-6 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-27 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 144	-13 589	-8 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-101 560	-115 150	-101 500	-104 000
Konsulenthonorar	7	-2 271	-703	-1 200	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-101 858	-30 841	-115 000	-117 000
Forsikringer		-74 702	-68 515	-75 000	-81 000
Kommunale avgifter	9	-543 298	-345 217	-396 000	-561 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 225	-254 675	-277 000	-295 000
Andre driftskostnader	10	-307 594	-234 118	-246 500	-262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 471 691	-1 093 613	-1 266 200	-1 482 640
DRIFTSRESULTAT		2 081 365	2 365 611	2 264 800	2 034 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 110	1 633	2 500	0
Finanskostnader	12	-2 044 582	-2 149 782	-2 158 000	-1 053 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 043 472	-2 148 149	-2 155 500	-1 053 600
ÅRSRESULTAT		37 894	217 462	109 300	980 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 894	217 462		



Straumeporten Borettslag

STRAUMEPORTEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	151 667 500	151 667 500
Tomt		23 812 500	23 812 500
SUM ANLEGGSMIDLER		175 480 000	175 480 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 836	7 863
Forskuddsbetalte kostnader		48 049	66 569
Driftskonto OBOS-banken		794 871	964 767
SUM OMLØPSMIDLER		851 756	1 039 200
SUM EIENDELER		176 331 756	176 519 200
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Opptjent egenkapital		413 609	375 716
SUM EGENKAPITAL		713 609	675 716
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	131 610 000	131 610 000
Borettsinnskudd	15	43 870 000	43 870 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		175 480 000	175 480 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 151	48 570
Leverandørgjeld		4 148	104 324
Påløpte renter		88 844	210 590
Annen kortsiktig gjeld	16	8 004	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 147	363 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 331 756	176 519 200



Straumeporten Borettslag

Pantstillelse	17	175 480 000	175 480 000
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 21.04.2021
Styret i Straumeporten Borettslag

Kristian Ellingsen/s/

Ørjan Espevoll/s/

Niklas Jakobsen/s/

Kamilla Klepsland/s/

Sylvia
Strømme/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader lån	2 168 316
Felleskostnader	1 362 780
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 531 096



Straumeporten Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering for ventilasjonsfiltre	21 960
SUM ANDRE INNTEKTER	21 960

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 144.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 271
SUM KONSULENTHONORAR	-2 271

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 415
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 960
Kostnader dugnader	-1 038
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 858

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-363 332
Renovasjonsavgift	-179 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 298



Straumeporten Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-184 784
Vakthold	-30 443
Renhold ved firmaer	-54 031
Snørydding	-25 543
Kontor- og datarekvisita	-3 144
Trykksaker	-831
Andre kostnader tillitsvalgte	-89
Andre kontorkostnader	-219
Porto	-2 191
Bank- og kortgebyr	-5 880
Velferdskostnader	-440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 594

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
SUM FINANSINNTEKTER	1 110

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 044 582
SUM FINANSKOSTNADER	-2 044 582

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	151 667 500
SUM BYGNINGER	151 667 500

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.35/bnr.730

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-131 610 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-131 610 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-131 610 000



ENERGIAVREGNING

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2027

8, 9, 10, 11, 12	5 700
20, 21, 22, 23, 24	5 900
32, 33, 34, 35, 36	6 000
44, 45, 46, 47, 48	6 250
56, 57, 58, 59, 60	6 500
4, 5, 6, 7	7 450
16, 17, 18, 19	7 700
28, 29, 30, 31	7 950
40, 41, 42, 43	8 300
2, 3, 52, 53, 54, 55	8 600
14, 15	8 850
26, 27	9 100
38, 39	9 350
50, 51	9 600
1	10 400
13	10 650
25	11 100
37	11 450
49	11 700

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år 2018 -43 870 000

SUM BORETTSINNSKUDD -43 870 000



Straumeporten Borettslag

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	140
Avsatt revisjonshonorar	-8 144
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 004

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 870 000
Pantelån	131 610 000
TOTALT	175 480 000

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

Bygninger	151 667 500
Tomt	23 812 500
TOTALT	175 480 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har «kontor» i Straumeporten borettslag med kontortid Søndag mellom kl. 09.00 og kl. 21.00. Styrerrommet har telefon 91627796, og e-post straumeporten@styrerrommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret er åpent hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48048794. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos Heikki Bruvik.
Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807534. 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

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kristian Ellingsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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