



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 404	5 258 596
Sum inntekter		4 219 404	5 258 596
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	177 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 100	30 100
Annen driftskostnad		3 708 937	3 081 041
Sum kostnader		3 944 417	3 289 137
Driftsresultat		274 987	1 969 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 978	26 009
Sum finansinntekter		13 978	26 009
Annen finanskostnad		706 989	742 001
Sum finanskostnader		706 989	742 001
Netto finans		-693 011	-715 992
Ordinært resultat før skattekostnad		-418 024	1 253 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		-418 024	1 253 467
Årsresultat		-418 024	1 253 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-418 024	1 253 467
Sum overføringer og disponeringer		-418 024	1 253 467



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		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 342 500	1 372 600
Sum varige driftsmidler		31 250 395	31 280 495
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 250 395	31 280 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		498 476	60 811
Sum fordringer		498 476	60 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 128 748	3 767 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 128 748	3 767 238
Sum omløpsmidler		3 627 224	3 828 049
SUM EIENDELER		34 877 619	35 108 544

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 759 859	22 341 835
Sum opptjent egenkapital		-22 759 859	-22 341 835
Sum egenkapital		-22 749 459	-22 331 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 440 265	45 440 265
Øvrig langsiktig gjeld		11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld		57 013 465	57 013 465
Sum langsiktig gjeld		57 013 465	57 013 465
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 113	207 010
Leverandørgjeld		497 081	200 258
Annen kortsiktig gjeld		20 419	19 246
Sum kortsiktig gjeld		613 613	426 514
Sum gjeld		57 627 078	57 439 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 877 619	35 108 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479391

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 202 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRÅKENESSET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTLAGET KRÅKENESSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 404	5 258 596
Sum inntekter		4 219 404	5 258 596
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	177 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 100	30 100
Annen driftskostnad		3 708 937	3 081 041
Sum kostnader		3 944 417	3 289 137
Driftsresultat		274 987	1 969 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 978	26 009
Sum finansinntekter		13 978	26 009
Annen finanskostnad		706 989	742 001
Sum finanskostnader		706 989	742 001
Netto finans		-693 011	-715 992
Ordinært resultat før skattekostnad		-418 024	1 253 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		-418 024	1 253 467
Årsresultat		-418 024	1 253 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-418 024	1 253 467
Sum overføringer og disponeringer		-418 024	1 253 467



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

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		29 907 895	29 907 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 342 500	1 372 600
Sum varige driftsmidler		31 250 395	31 280 495
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 250 395	31 280 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		498 476	60 811
Sum fordringer		498 476	60 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 128 748	3 767 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 128 748	3 767 238
Sum omløpsmidler		3 627 224	3 828 049
SUM EIENDELER		34 877 619	35 108 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 759 859	22 341 835
Sum opptjent egenkapital	-22 759 859	-22 341 835
Sum egenkapital	-22 749 459	-22 331 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 440 265	45 440 265
Øvrig langsiktig gjeld	11 573 200	11 573 200
Sum annen langsiktig gjeld	57 013 465	57 013 465
Sum langsiktig gjeld	57 013 465	57 013 465
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 113	207 010
Leverandørgjeld	497 081	200 258
Annen kortsiktig gjeld	20 419	19 246
Sum kortsiktig gjeld	613 613	426 514
Sum gjeld	57 627 078	57 439 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 877 619	35 108 544



Organisasjonsnr: 951 202 371
BORETTSLAGET KRÅKENESSET

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Borettslaget Kråkeneset

Velkommen til generalforsamling, torsdag 10. juni 2021 kl. 18:00 på Speiderhuset Øytun, Berge Odelsvei 36.

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 Borettslaget Kråkeneset det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Kråkeneset
avholdes torsdag 10. juni 2021 kl. 18:00 på Speiderhuset Øytun.

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til vedtektsendring

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Stavanger, 25.05.2021

Styret i Borettslaget Kråkeneset

Marit Bore Grethe Østrem Kristian B Zweidorff

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Bore	Ordfører Scheies Gate 28
Styremedlem	Grethe Østrem	Ordfører Scheies Gate 11
Styremedlem	Kristian R. Zweidorff	Ordfører Scheies Gate 26
Varamedlem	Helge-Andre Helgevold	Ordfører Scheies Gate 6
Varamedlem	Karen Marie Vikshåland	Ordfører Scheies Gate 11

Valgkomiteen

Kate Torunn Hidle	Skeistraen 3
Ann Mari Kolstad	Skeistraen 27
Thomas Tardy	Skeistraen 18

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Kråkeneset

Borettslaget består av 104 andelsleiligheter.

Borettslaget Kråkeneset er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951202371, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

- Ordfører Scheies gate 2A-2C
- Ordfører Scheies gate 4A-4D
- Ordfører Scheies gate 6-28
- Skeistraen 1-39
- Ordfører Scheies gate 11, 29, 45

Gårdsnr 5 og bruksnummer 515, 516, 517, 518, 519 og 520

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.

Borettslaget Kråkeneset har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter hvor 32 saker har vært behandlet. I tillegg har styret hatt både befaringer, fysisk møte og mange telefonmøter og teammøter med advokaten vår i forbindelse med konflikten vi har hatt med Faber Bygg AS. Det har også vært telefonmøter og befaringer med RSM Fasade as, Stavanger Hus og Hage AS og Lyse.

Arrangement

Det ble avholdt dugnad i borettslaget to dager i mai. Beboerne ble bedt om å sope, rydde og klippe eventuelle busker på fellesarealet i nærheten av egen bolig. På grunn av pandemien ble det ingen grilling og samvær på lekeplassen etter dugnaden. Det ble heller ikke arrangert St.Hansfeiring.

Øvrig arbeid i perioden

Borettslaget har hatt en langvarig tvist med Faber Bygg AS i etterkant av rehabiliteringsarbeid. I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget som ble ferdigstilt høsten 2016, viste det seg at 25 ytterdører i lavblokkene og 5 dører i rekkehusene hadde fått til dels store skader fordi det var montert feil type dørstoppere. Faber Bygg AS, som var entreprenør, ville ikke erkjenne at feil type dørstoppere var montert. Borettslaget engasjerte advokat for å få juridisk hjelp i saken. Styret var i Forlikrådet og da det ikke kom til noe forlik med Faber, ble det til slutt berammet rettsak 11.februar 2021. Dagen før rettsaken skulle starte, ble det inngått forlik mellom partene. Forliket besto i at Faber Bygg AS betalte borettslaget 250 000 kroner.

Ødelagte dører ble skiftet og nye dørbrems ble montert i desember 2020. Frøiland Bygg AS utførte jobben.

Husvask

Borettslaget har avtale med RSM Fasade as om fasadevask av alle borettslagets bygninger. Sommeren 2020 ble alle overflater vasket. I 2-roms ble det i tillegg utført noe flikkmaling og beising. Flikkmaling i 4-roms ble utsatt til 2021 både på grunn av dårlig vær og fordi RSM Fasade hadde liten kapasitet til å utføre oppdraget i fjor sommer.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe og montere utstyret. I desember 2020 ble det derfor foretatt kontroll av pulverapparatene i alle boligene i borettslaget. De aller fleste beboere fikk utlevert nytt skumapparat etter kontrollen, fordi de gamle apparatene var gått ut på dato.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har de siste to årene hatt avtale om vaktmestertjenester med Danielsen Service AS for å utføre forskjellige oppdrag på fellesarealene rundt 2-roms. Styret har ikke vært tilfreds med arbeidet og avtalen ble derfor avsluttet sist høst.



Fra november har Stavanger hus og hage AS utført forskjellige oppdrag både med klipping av trær og busker og andre vaktmestertjenester. Styret er veldig godt fornøyd med dette firmaet.

Lyse Altibox

Ny fellesavtale med Altibox ble inngått fra 1.oktober 2020. Den nye avtalen heter Full Frihet og har felleskostnader på 99 kr pr måned. Felleskostnaden dekker kun tilgang på fiber fra Altibox. TV og internettjenester bestilles av den enkelte beboer. Avtalen er inngått for 3 år.

Belysning langs tursti

Styret har i mange år søkt kommunen om å få belysning langs turstien ved fotballbanen. Nå er tilbakemelding fra kommunen at belysningsplanen for turstier skal revideres i 2021 og vår søknad skal vurderes på ny i den forbindelse.

HMS-arbeid

I mars gjennomførte styret den årlige HMS-gjennomgangen hvor alle fellesarealene i lavblokkene ble sjekket, både i forhold til brannsikring, tavlerom og el-installasjoner.

På borettslagets hjemmeside krakeneset.wordpress.com er det lagt ut «Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget».

Alle beboerne i borettslaget skal selv sjekke det elektriske anlegget i egen bolig.

Styrets planer

Det vil bli arrangert dugnad to dager i mai, før 17.mai.

Feiring av sankthansaften Styret håper at det vil bli anledning til å arrangere tradisjonell feiring av sankthansaften i år med grilling på lekeplassen og bål ved sjøen.

Grusvei

Styret fortsetter det gode samarbeidet med Stavanger Hus og Hage AS om vaktmestertjenester. I løpet av våren vil de lage en grusvei fra boligene på nedsiden av Ordfører Scheies gate 45 til eksisterende turvei.

Planen er at firmaet årlig kan utføre klipping av trær og busker ved 2-rom samt utføre forefallende vaktmestertjenester.

Maling

RSM Fasade skulle ha flikket og malt husene der det er behov i fjor sommer. Arbeidet ble startet, men ikke fullført. Planen er å male husene overalt hvor det trengs i løpet av sommeren 2021.

Tette avløpsrør i 2-roms

Flere av beboerne i 2-roms har det siste året hatt problemer med tette avløpsrør. Styret har engasjert takstmann Tord Mamre og Rørhab for å få sjekke hva som må gjøres for å løse problemet.

Ventilasjon



Det er snart 10 år siden det ble foretatt rens av ventilasjonen i alle boligene i borettslaget. Borettslaget hadde god erfaring med Power Clean som utførte jobben da og vil engasjere firmaet igjen i år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 219 404.

Dette er kr 588 596 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon felleskostnader som et tiltak mot Covid-19 i fire måneder, samt ny avtale med Altiboks om aksesspunkt. Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading og innbetaling rettshjelpforsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 944 417.

Dette er kr 265 299 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, samt ny avtale med aksesspunkt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 418 024 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Lån

Borettslaget Kråkeneset har annuitetslån i Husbanken.

Flyende rente er p.t. 0.79%. 1 avdrag forfaller 01.07.2022.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 013 611 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.

Likviditet og felleskostnader

På tross av regnskapsmessig underskudd er borettslagets likviditet tilfredsstillende.

Borettslaget vil få en strammere likviditet neste år når avdrag på langsiktig gjeld skal betales. Styret har en målsetting om at felleskostnadene ikke skal øke mer enn annen kostnadsvekst. For å nå dette målet vil kapitaldisiplin og god økonomistyring være viktig.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kråkeneset

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Side 7



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Kråkeneset



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

Side 8



1776 BORETTSLAGET KRÅKENESET

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.	3 401 535	2 174 718	3 401 535	3 013 611
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-418 024	1 253 467	-151 716	198 995
Tilbakeføring av avskrivning 14	30 100	30 100	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-56 750	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-387 924	1 226 817	-151 716	198 995
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 013 611	3 401 535	3 249 819	3 212 606

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 627 224	3 828 049
Kortsiktig gjeld	-613 613	-426 514
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 013 611	3 401 535



BORETTSLAGET KRÅKENESSET
ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 145 872	5 244 272	4 808 000	4 334 000
Andre inntekter	3	73 532	14 324	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 219 404	5 258 596	4 808 000	4 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-21 996	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-156 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-30 100	-30 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 688	-13 163	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-150 145	-86 334	-150 000	-153 898
Konsulenthonorar	7	-54 828	-196 246	-60 000	-60 000
Kontingenter		0	-31 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 415 883	-458 162	-1 518 124	-1 541 484
Forsikringer		-406 512	-366 565	-377 185	-445 731
Kommunale avgifter	9	-879 382	-909 376	-977 183	-905 760
Energi/fyring		-91 303	-130 024	-132 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-478 298	-596 868	-596 544	-123 552
Andre driftskostnader	10	-221 898	-293 105	-184 300	-154 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 944 417	-3 289 137	-4 209 716	-3 714 005
DRIFTSRESULTAT		274 987	1 969 459	598 284	619 995
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 978	26 009	0	0
Finanskostnader	12	-706 989	-742 001	-750 000	-421 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-693 011	-715 992	-750 000	-421 000
ÅRSRESULTAT		-418 024	1 253 467	-151 716	198 995
Udekket tap		-418 024	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 253 467		



BORETTSLAGET KRÅKENESSET
ORG.NR. 951 202 371, KUNDENR. 1776

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 463 870	29 463 870
Tomt		444 025	444 025
Andre varige driftsmidler	14	1 342 500	1 372 600
SUM ANLEGGSMIDLER		31 250 395	31 280 495
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		445 642	58 831
Andre kortsiktige fordringer	15	52 834	1 980
Driftskonto OBOS-banken		604 150	906 388
Sparekonto OBOS-banken		2 524 598	2 860 850
SUM OMLØPSMIDLER		3 627 224	3 828 049
SUM EIENDELER		34 877 619	35 108 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 104 * 100		10 400	10 400
Udekket tap	16	-22 759 859	-22 341 835
SUM EGENKAPITAL		-22 749 459	-22 331 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 440 265	45 440 265
Borettsinnskudd	18	11 573 200	11 573 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 013 465	57 013 465
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		497 081	200 258
Påløpte renter		96 113	207 010
Annen kortsiktig gjeld	19	20 419	19 246
SUM KORTSIKTIG GJELD		613 613	426 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 877 619	35 108 544
Pantstillelse	20	71 655 200	71 655 200
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 19.02.2021
Styret i Borettslaget Kråkeneset

Marit Bore /s/

Grethe Østrem /s/

Kristian B Zweidorff /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn.(rekke)	2 091 856
Felleskostnader	1 438 320
Altibox 300/300	258 856
Altibox 300/300	258 856
Tillegg rekke	62 640
Garasjevedlikehold	56 600
Tillegg blokk	17 160
Strøm elbil	1 000
For mye betalt Lyse	-39 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 145 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	15 280
Rettskjøperstatning	58 252
SUM ANDRE INNETEKTER	73 532

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 3 474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 688.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 261
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-16 164
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
Andre konsulentonorarer	-25 392
SUM KONSULENTHONORAR	-54 828

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-865 029
Drift/vedlikehold VVS	-21 929
Drift/vedlikehold elektro	-32 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 926
Drift/vedlikehold heisanlegg	-311
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 884
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 339
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 058
Egenandel forsikring	-36 185
Kostnader dugnader	-660
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 415 883

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-116 004
Vann- og avløpsavgift	-186 637
Avløpsavgift	-322 406
Feieavgift	-13 688
Renovasjonsavgift	-240 647
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-879 382

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

Lokalleie	-500
Container	-3 780
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-91 930
Driftsmateriell	-1 395
Vaktmestertjenester	-36 000
Gressklipping	-39 000
Andre fremmede tjenester	-195
Kontor- og datarekvisita	-1 097
Trykksaker	-1 862
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 474
Telefon, annet	-2 723
Porto	-1 316
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 220
Kontingenter	-31 200
Gaver	-618
Bank- og kortgebyr	-4 589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 898

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 748
SUM FINANSINNTEKTER	13 978

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-706 944
Andre rentekostnader	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-706 989

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1978	29 463 870
SUM BYGNINGER	29 463 870

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.5/bnr.515 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	150 500	
Avskrevet tidligere	-30 100	
Avskrevet i år	-30 100	90 300
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 252 200	1 252 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 342 500
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 100

Avfallsanlegget avskrives ikke

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	51 564
El-bil	1 270
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 834

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-51285265	
Nedbetalt tidligere	5 845 000	
Nedbetalt i år	0	-45 440 265
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 440 265

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. Estimert 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	HUSBANKEN	Første avdrag er 01/07-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2022	
53, 54, 55, 56, 57, 58		850
59, 60, 61, 62, 63, 64		850
65, 66, 67, 68, 69, 70		850
71, 72, 73, 74, 75, 76		850
77, 78, 79, 80, 81, 82		850
83, 84, 85, 86, 87, 88		850
89, 90, 91, 92, 93, 94		850
95, 96, 97, 98, 99, 100		850
101, 102, 103, 104		850
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 850
7, 8, 9, 10, 11, 12		1 850
13, 14, 15, 16, 17, 18		1 850
19, 20, 21, 22, 23, 24		1 850
25, 26, 27, 28, 29, 30		1 850
31, 32, 33, 34, 35, 36		1 850
37, 38, 39, 40, 41, 42		1 850
43, 44, 45, 46, 47, 48		1 850
49, 50, 51, 52		1 850

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-11 573 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 573 200

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-20 419
	-20 419

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 573 200
Pantelån	45 440 265
TOTALT	57 013 465



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

Bygninger	29 463 870
Tomt	444 025
TOTALT	29 907 895



AVDELINGSREGNSKAP

1776 - BORETTSLAGET KRÅKENESET

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	Rekke	Blokk	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 489 660	1 656 212	4 145 872
ANDRE INNEKTER	29 126	44 406	73 532
SUM DRIFTSINNEKTER	2 518 786	1 700 618	4 219 404
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-12 690	-12 690	-25 380
STYREHONORAR	-90 000	-90 000	-180 000
AVSKRIVNINGER	0	-30 100	-30 100
REVISJONSHONORAR	-5 344	-5 344	-10 688
FORR.FØRERHONORAR	-75 073	-75 073	-150 145
KONSULENTHONORAR	-27 414	-27 414	-54 828
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-209 191	-1 206 693	-1 415 883
FORSIKRINGER	-272 706	-133 806	-406 512
KOMMUNALE AVGIFTER	-568 546	-310 836	-879 382
ENERGI / FYRING	0	-91 303	-91 303
KABEL- / TV-ANLEGG	-239 149	-239 149	-478 298
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-77 219	-144 679	-221 898
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 577 331	-2 367 085	-3 944 417
DRIFTSRESULTAT:	941 455	-666 467	274 987
FINANSINNEKTK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	6 989	6 989	13 978
FINANSKOSTNADER	-485 734	-221 255	-706 989
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-478 745	-214 266	-693 011
RESULTAT	462 709	-880 733	-418 024

DISPONIBLE MIDLER PR AVDELING

	Note	Sum	Rekke	Blokk
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 401 535	2 183 376	1 218 159
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		-418 024	462 709	-880 733
Avdrag på lån		0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 100	0	30 100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-387 924	462 709	-850 633
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 013 611	2 646 085	367 526

NB! Oversikt over disponible midler pr avdeling var dessverre feil i årsrapporten for 2019



Annen informasjon om borettslaget

Se Borettslaget Kråkenesets hjemmeside på <https://krakeneset.wordpress.com/> for ytterligere informasjon. Styret kan kontaktes på krakeneset@gmail.com

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 IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2115141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i boligen, 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.



Sak 4A: Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om bruksoverlating 4-2 (3) andre setning :

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling