



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

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, 10.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 658 461	5 511 298
Sum inntekter		5 658 461	5 511 298
Kostnader			
Lønnskostnad		310 227	232 707
Annen driftskostnad		4 740 774	3 849 324
Sum kostnader		5 051 001	4 082 031
Driftsresultat		607 460	1 429 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		235	728
Sum finansinntekter		235	728
Annen finanskostnad		111 797	147 203
Sum finanskostnader		111 797	147 203
Netto finans		-111 562	-146 475
Ordinært resultat før skattekostnad		495 899	1 282 792
Ordinært resultat etter skattekostnad		495 899	1 282 792
Årsresultat		495 899	1 282 792
Totalresultat		495 899	1 282 792
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 899	1 282 792
Sum overføringer og disponeringer		495 899	1 282 792



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		32 101 263	32 101 263
Sum varige driftsmidler		32 101 263	32 101 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 101 263	32 101 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 041	166 489
Sum fordringer		7 041	166 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 906	921 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 906	921 471
Sum omløpsmidler		476 948	1 087 960
SUM EIENDELER		32 578 211	33 189 223

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 342 833	13 466 935
Sum opptjent egenkapital		14 342 833	13 466 935
Sum egenkapital		14 353 033	13 477 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 759 693	5 850 048
Øvrig langsiktig gjeld		13 150 564	13 150 564
Sum annen langsiktig gjeld		17 910 257	19 000 612
Sum langsiktig gjeld		17 910 257	19 000 612
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203 921	213 209
Leverandørgjeld		84 913	488 535
Skyldige offentlige avgifter		7 150	9 732
Annen kortsiktig gjeld		18 938	
Sum kortsiktig gjeld		314 920	711 476
Sum gjeld		18 225 177	19 712 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 578 211	33 189 223



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446852

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 658 461	5 511 298
Sum inntekter		5 658 461	5 511 298
Kostnader			
Lønnskostnad		310 227	232 707
Annen driftskostnad		4 740 774	3 849 324
Sum kostnader		5 051 001	4 082 031
Driftsresultat		607 460	1 429 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		235	728
Sum finansinntekter		235	728
Annen finanskostnad		111 797	147 203
Sum finanskostnader		111 797	147 203
Netto finans		-111 562	-146 475
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		495 899	1 282 792
Årsresultat		495 899	1 282 792
Totalresultat		495 899	1 282 792
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 899	1 282 792
Sum overføringer og disponeringer		495 899	1 282 792



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 101 263	32 101 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 101 263	32 101 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 041	166 489
Sum fordringer		7 041	166 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 906	921 471
Sum omløpsmidler		476 948	1 087 960
SUM EIENDELER		32 578 211	33 189 223
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 342 833	13 466 935



Sum opptjent egenkapital	14 342 833	13 466 935
Sum egenkapital	14 353 033	13 477 135
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 759 693	5 850 048
Øvrig langsiktig gjeld	13 150 564	13 150 564
Sum annen langsiktig gjeld	17 910 257	19 000 612
Sum langsiktig gjeld	17 910 257	19 000 612
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	203 921	213 209
Leverandørgjeld	84 913	488 535
Skyldige offentlige avgifter	7 150	9 732
Annen kortsiktig gjeld	18 938	
Sum kortsiktig gjeld	314 920	711 476
Sum gjeld	18 225 177	19 712 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 578 211	33 189 223



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY 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

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:

0.75

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Pinnelien Hageby Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 06.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 09.05.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



Pinnelien Hageby Borettslag

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

Det ordinære årsmøte i Pinnelien Hageby Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 06.05.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 09.05.2021

Selskapsnummer: 6152 **Selskapsnavn** Pinnelien Hageby Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Anita Borge og Morten Sagvaag velges som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 215 000.

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



Saker til behandling:

5. Parkeringsplass(er) for bildelingen i Pinnelien

Forslagsstillere:

Ingebjørg Berg Holm og Torstein Utne, Pinnelien 20
Margrete Søvik og Lars Kyrre Rofeldt, Pinnelien 13
Katrine Nødtvedt og Gjert Hermansen, Pinnelien 12
Marit Valland og Patrick Schuppenhauer, Jonas Lies vei 13A
Jostein Gundersen, Pinnelien 14
Karen Areklett Vikingstad, Pinnelien 1
Frøydis Linden, Edvard Griegs vei 28A
Ann-Helen Rydland, Øvre Pinnelien 6
Guro Akre og Stig Dommarsnes, Jonas Lies vei 15B
Jacob Hoffmann, Edvard Griegs vei 28
Sissel Rosland, Edvard Griegs vei 30
Kine Aasbak, Jonas Lies vei 21B
Even Sandvik Underlid, Pinnelien 1
Johannes Dobson og Ann Therese Aasen, Pinnelien 14

Saksfremstilling: Bildelingen har 18 medlemmer bosatt i borettslaget, som utgjør nesten 20 % av andelseierne.

Bidelingen er et andelslag som administrerer en bilpark som er tilgjengelig for andelseierne i Bildelingen. Bilene er plassert rundt på en rekke forskjellige steder sentralt i Bergen. Andelseiere får tilgang til å reservere ønsket bil gjennom en nettside, og får en månedlig faktura basert på faktisk bilbruk. Det betales en timesleie, og en kostnad per kilometer.

Medlemskap i Bildelingen fås ved å kjøpe en andel i Bildelingen. Andelseierne er med andre ord indirekte eiere av bilene i Bildelingen.

Bidelingen er en alternativ måte å eie bil på, som gir betydelig miljøgevinst. Kostnadene ved bilhold reduseres også siden det fordeles på flere brukere. Det er estimert at én delebil reduserer behovet for fem privatbiler. Dette er noe som kommer også bileierne i Pinnelien til gode. Siden nesten 20 % av beboerne har valgt bildelingen i stedet for å eie bil direkte, blir presset på parkeringsplassene redusert.

Vi i Pinnelien bor i et område med press på parkeringsplasser. Vi har ca 40 parkeringsplasser på privat grunn, men utover det er vi henvist til offentlig gateparkering. Bystyret har også begrenset antall biler man kan parkere langs offentlig vei til én bil per boenhet, som også inkluderer elektriske biler.

Ved å sette av én eller to av våre 40 plasser på borettslagets egen grunn til Bildelingen,



vil det bli enklere for beboerne å bruke delebil. Dette reduserer presset på de parkeringsplassene som er her. En delebil kan også fungere som et billig alternativ for dem som allerede har bil, men som ser at man noen ganger har behov for en ekstra bil. Bildeling kan med andre ord fjerne behovet for to biler i husstanden.

Bideleringen håndterer alt vedlikehold og det driftsmessige knyttet til bilen. Borettslaget vil ikke måtte sørge for service, dekkskift eller lignende arbeid. Alle bilene er av nyere modeller, og det finnes en rekke ulike biltyper tilgjengelig, fra små elektriske biler til store varebiler.

Borettslaget hadde tidligere en prøveordning hvor det ble satt av en plass på oppeplassen til Bideleringen. Denne ordningen var mye brukt av borettslagets andelseiere, inntil den ble avsluttet.

Det er viktig at borettslaget tilrettelegger for fortsatt bildeling i borettslaget. Dette reduserer presset på parkeringsplassene og gjør det enklere å leve uten å eie egen bil.

Miljøgevinsten er betydelig. Vi ønsker derfor bildeleringen tilbake i borettslaget som en permanent ordning.

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen vurdere to alternativ knyttet til oppstillingsplass for Bideleringen.

Styrets innstilling: Det er i dag for få plasser i laget til beboernes biler. Det er nå to plasser til Bideleringsbiler i Kronstad Borettslag ved Joans Liesvei. Styret mener dette er tilstrekkelig kapasitet for området per i dag, og ønsker å se hvordan behovet blir et år frem i tid.

Forslag, alternativ 1:

Borettslaget setter av en (1) fast parkeringsplass på oppeplassen til en delebil fra Bideleringen. Dette blir en permanent ordning, som bare kan sies opp av generalforsamlingen.

Styret i borettslaget kan ved behov oppnevne en person i laget som kan ta seg av tilretteleggingen av dette sammen med bildeleringen, med tanke på biltype og behov.

Forslag, alternativ 2:

Borettslaget setter av to (2) faste parkeringsplass på oppeplassen til to delebiler fra Bideleringen. Dette blir en permanent ordning, som bare kan sies opp av



generalforsamlingen.

Styret i borettslaget kan ved behov oppnevne en person i laget som kan ta seg av tilretteleggingen av dette sammen med bildeleringen, med tanke på biltype og behov.

Forslag til voteringsrekkefølge:

Vi ønsker at generalforsamlingen først stemmer over om borettslaget skal sette av en plass til delebil. Deretter, om forslaget går i gjennom, stemmes det over alternativ 1 eller 2.

Det opplyses om at dersom man støtter styrets innstilling, så må man velge «mot» i rubrikkene under.

Dersom man støtter forslaget, så skal man kun krysse av «for» på forslag 1 eller 2.

Forslag 1:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Forslag 2:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

6. Justering av felleskostnader for sammenslåtte enheter med uforholdsmessig høy månedlig kostnad

Saksfremstilling: Borettslagets fordeling av felleskostnader ble gjort med utgangspunkt i enhetenes størrelse ved etablering av borettslaget tidlig på 90-tallet. Boareal per enhet var den gangen utgangspunktet for den enkelte enhets felleskostnad. Flere enheter har siden den gang økt sitt boareal mens fordelingsnøkkelen ikke har blitt endret. Noen få enheter har kjøpt ut nærliggende enheter og slått sammen. I disse tilfellene har enhetskostnadene blitt slått sammen og derfor medført betydelig økning. Dette har medført at disse få enhetene har fått en uforholdsmessig høy felleskostnadsandel relativ til øvrige enheter i borettslaget sett mot faktisk boareal.

Eksempelvis ble Jonas Lies Vei 13a lagt ut for salg i mars 2019 med et boareal på 112kvm, men står oppført med boareal på om lag 70kvm i borettslagets oversikt da felleskostnadene er på kr 4.917 pr mnd. Øvre Pinnelien 7 som ble solgt i februar 2021 hadde boareal på 139kvm og felleskostnader på 5.846 pr mnd. Pinnelien 14, 2.etg til venstre er en enhet som har kjøpt ut og renovert etasje over. Boarealet for denne enheten er på 97kvm og den har felleskostnader på kr 7.137 pr mnd.



Med bakgrunn i det ovenfor nevnte ber vi derfor generalforsamlingen ta stilling til følgende forslag:

Generalforsamlingen ber styret justere sammenslåtte enheters felleskostnader til et nivå som gjør at de betaler på nivå med andre enheter målt mot faktisk omtrentlig boareal. Forslaget medfører ikke at det skal gjøres endringer opp eller ned for øvrige enheter.

Styrets innstilling: Styrets er negativ til denne endringen. Boarealet fra stiftelsespapirene er det en tar utgangspunkt i ved utregning av felleskostnader. Boligene som brukes som eksempel på økt boareal, uten å kjøpe en ekstra enhet, har innredet boder, loft og grovkjeller i sitt boareal. De gjør et valg om å gjøre om boder til boareal.

De som har kjøpt en ekstra enhet og slått sammen med sin hovedenhet, har økt boareal men har beholdt boder, felles boder og tørkeloft. Eventuelt innlemmet/innredet boder i disse enhetene betales heller ikke felleskostnader for.

Laget har forskjellige typer boliger som gir forskjellige typer muligheter og utfordringer. For ordens skyld er felleskostnadene til laget for Dobsons leilighet 6404. 769 kroner er til nedbetaling av balkonger som er bygget på huset i nyere tid.

Forslag til vedtak: Justere felleskostnader iht forslagsstillers forslag.

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

7. Tilrettelegging for elbillading.

Forslagstiller Johannes Dobson

Saksfremstilling: I Pinnelien er det i dag flere beboere som har elbil og beboere som vurderer å kjøpe seg dette. Disse må lade gjennom vanlig stikkontakt fra eget hus eller ved ladestasjoner utenfor borettslaget. Borettslagsloven paragraf 5-11a og eierseksjonsloven paragraf 25a befester at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. Loven sier at beboere i borettslag og sameier skal kunne få tilgang til parkeringsplass med lademulighet, enten på egen eid parkeringsplass eller på felles parkeringsområde. Forutsetningen er at man har rett til å parkere på borettslaget eller sameiers eiendom, noe som er tilfellet med borettslagets parkeringsrett med én bil per enhet (utstedt parkeringsbevis mars 2021). Utover at



dette er lovfestet vil et slikt tiltak vil være verdiøkende for borettslaget og fremtidsrettet. Det er i borettslagets interesse å etablere elbillademulighet og det er i dag flere tilbydere som tilbyr komplette løsninger hvor de tar ansvar for etablering, drift og administrasjon, kundeservice, legger til rette for løsninger med betaling for faktisk forbruk og med ulike finansieringsløsninger for etablering.

Med bakgrunn i det ovenfor nevnte ber vi derfor generalforsamlingen ta stilling til følgende forslag:

I tråd med lovverk for elbillading og for å verdi øke og gjøre borettslaget mer fremtidsrettet ber generalforsamlingen borettslaget tilrettelegge for at nåværende og fremtidige elbileiere i borettslaget skal kunne lade sine biler på borettslagets parkeringsplasser.

Generalforsamlingen ber styret om å utrede behov og installere lading av elbiler på borettslagets parkeringsplasser.

Styrets innstilling. Styret er positiv til forslaget, og ber om mandat til å jobbe videre med saken om el bil lading, for å fremme en langsiktig løsning.

Styret ser det er behov for lademuligheter i borettslaget og ønsker å gjøre en god utredning for å sikre en langsiktig og fremtidsrettet løsning, samtidig som en sikrer parkeringsplasser generelt.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å innhente tilbud og fremlegge løsninger for generalforsamlingen som det kan stemmes over.

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

8. Gjesterom / hybel

Forslagsstiller Frøydis Linden

Saksfremstilling: Jeg bor i en 2-roms leilighet og har liten plass til overnattingsgjester. Jeg setter stor pris på, og har brukt muligheten borettslaget har, til å kunne å leie en felles gjesterom/ hybel. Jeg har forstått det slik at styret vil selge ut flere av fellesarealene (tidligere leilighet, styrerom og hybel nr 2)?

FORSLAG Jeg mener at borettslaget bør beholde ett separat rom til felles gjesterom/hybel og ett separat rom til styrerom, og ikke selge ut dette. Jeg mener også at det bør etableres



Pinnelien Hageby Borettslag

et enkelt digitalt bookingsystem, samt en nøkkelboks for rommene (ev. forespørre OBOS om de kan utvikle en slik løsning gjennom nabo-appen). Det siste poenget om utleiesystemet kan jo styret ta som et innspill, og trenger ikke å være en del av avstemningen på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Det fortsettes å legge til rette for styrerom/utleierom. Styret ser viktigheten av mulighet for å leie rom innad i laget. Laget skal eie minst et rom for styrearbeid og overnatting. Styret innstiller følgelig på at man fortsetter med dagens ordning – man må altså stemme «mot» dersom man ønsker å følge styrets innstilling.

Forslag til vedtak: Borettslaget skal eie 2 rom

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



Pinnelien Hageby Borettslag

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

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år.

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling fremkommer på nest siste side.

Merknad: Johannes Dobson er benkeforslag. Det understrekes at man kun skal krysse ut for 4 av de 5 kandidatene for styremedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Gro Stalheim Iversen	
Styremedlem 2 år	Arne Agdesteen	
Styremedlem 2 år	Christoffer Werner	
Styremedlem 2 år	Johannes Dobson	
Styremedlem 1 år	Hedda Høyer	
Varamedlem 1 år	Kjell Tellnes	
Varamedlem 1 år	Lena Svalastog Garnes	
Varamedlem 1 år	Marius Wågsæther	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Merete Skjellanger Hilby	
Varadelegert	Styret oppnevner	

Valg av valgkomite for 1 år

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomite	Britt Engen	
Valgkomite	Ina Skeie	
Valgkomite	Sindre Holm	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merete Skjellanger Hilby	Øvre Pinnelien 13
Styremedlem	Arne Agdesteen	Pinnelien 12
Styremedlem	Gro Stalheim Iversen	Jonas Lies Vei 15 A
Styremedlem	Anja Otterstrøm	Jonas Lies Vei 17
Styremedlem	Ina Kathrine Skeie	Edvard Griegs Vei 28 A
Styremedlem	Arild Solheim	Edvard Griegsvei 24
Varamedlem	Lena Svalastog Garnes	Øvre Pinnelien 8
Varamedlem	Hedda Høyer	Edvard Griegs Vei 24
Varamedlem	Kjell Tellnes	Pinnelien 24
Varamedlem	Christoffer Øvreseth Werner	Pinnelien 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Merete Skjellanger Hilby Øvre Pinnelien 13

Varadelegert

Arild Solheim Edvard Griegsvei 24

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Pinnelien Hageby Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Pinnelien Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 859335152, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Pinnelien 1-21, 2-34

Øvre Pinnelien 3-13,4-8

Edvard Griegs Vei 24-34

Jonas Lies Vei 11 -21

Gårds- og bruksnummer :

162	237	239	240	242
274	275	276	277	279
280	281	282	283	284
285	286	287	289	290
291	292	451	458	468
469	471	472	473	

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.

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 hatt månedlige styremøter gjennom året.

Foruten løpende vedlikehold –og driftsoppgaver som utskifting batteri røkvarslere, er følgende utført:

- Utskifting lysarmaturer lypærer, er det utbedret pusset en rekke riss, sprekker og overfalsler i murbygninger. Utbedret og malt 1 fasade, 4 karnapper samt foretatt div. flikkmaling av bygningsmassen , Slemmet 2 skorsteiner Rensket noen takrenner , skiftet 3 feieluker , Reparert 1 balkong bærende konstruksjon reparert 1 balkongdør samt utført div andre mindre vedlikehold tømmer rep råttent bjelkelag , gulv .
- Lagt nytt linoleum 1 trappegang, Utskifting, reparasjon av dørlås, dørtelefoner
- Utbedret 2 taklekkasjer rep sløyser og remontert en del stormskadde takstein.
- Etter tidligere pålegg fra Bergen Brannvesen utestående arbeid ifm rehabiliteringen utført Brannsikring av kjeller del av trappegang og loft. Gipsing / Installert branndører ØP 4-6
- Vinduer /Dører: Skiftet 24 vinduer, skiftet 7 glass. Reparert noen vindu med knekte stag til hengslet, skiftet noen uten pålagte sprosser
- Skiftet ut 3 nye balkongdører, Reparert 3 gatedører
- Skorsteiner: Etter pålegg ifm tilsyn fra Bergen Brannvesen Rehabiliterert 8 skorsteiner ved innføring nye keramiske fôringsrør
- Vann –og Avløp: Etter pålegg fra Vann-og Avløpsetaten Rehabiliterert 80 løpemeter avløpsrør v/innføring plast-«strømpe» inkl. rehab. tilhørende kummer.
- Installert 6 utvendige vannkraner skiftet en del løpemeter innvendige soilrør
- Elektro: Lagt om kabler og skiftet ut en del gamle lysarmaturer til LED ifm med brannsikringsarbeidet i ØP 4/6
- Kabelnett: Fjernet 8 gamle fordelingsskap fra Telenor / Canal Digital
- Utarbeidet veileder for tiltak og vedlikehold for Pinnelien Hageby.
- Sosiale tiltak i forbindelse med jul og påske.
- Det har blitt gjennomført en del arbeid på dugnad.

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.



Pinnelien Hageby Borettslag

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 658 461.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 051 001.

Resultat

Årets resultat på kr 495 899 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 162 025 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 1 700 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 1 205 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 100 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 159 390. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pinnelien Hageby Borettslag.

Lån

Pinnelien Hageby Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 en økning av felleskostnadene på 1,5 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Pinnelien Hageby Borettslag

Til generalforsamlingen i Pinnelien Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pinnelien Hageby Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 495.899,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om



Revisorsgruppe
Høgskolen i Århus
Næringslivet
Norsk Revisorsammenslutning
Tilsluttet til medlemmer

Arbeidsgruppe
Tilsluttet til medlemmer
Norsk Revisorsammenslutning
Tilsluttet til medlemmer

Erstatning
Revisorsammenslutning

Revisorsammenslutning
Norsk Revisorsammenslutning
Bakgrunn for medlemmer

www.revisorsammenslutning.no

UHY

Revisorsammenslutning
www.revisorsammenslutning.no



Pinnelien Hageby Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 15.04.21

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor

UHY

Utskrift av årsregnskapet for 2020 for 859335152

1 | Dokument nr. 114
12.03.2021



Pinnelien Hageby Borettslag

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

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.		376 484	170 881	376 484	162 027
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		495 899	1 282 792	940 600	838 686
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 090 355	-1 077 189	-1 086 000	-1 114 000
Kapitalutvidelse tilleggsareal	15	380 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-214 456	205 603	-145 400	-275 314
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		162 025	376 484	231 084	-113 287

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	476 947	1 087 960
Kortsiktig gjeld	-314 922	-711 476
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	162 025	376 484



Pinnelien Hageby Borettslag

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 638 961	5 509 298	5 661 000	5 701 000
Andre inntekter	3	19 500	2 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 658 461	5 511 298	5 661 000	5 701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-147 827	-68 507	-57 000	-80 000
Styrehonorar	5	-162 400	-164 200	-165 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-10 451	-10 219	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-188 200	-182 895	-184 000	-157 524
Konsulenthonorar	7	-24 357	-6 135	-15 000	-20 000
Kontingenter		-19 600	-21 400	-21 400	-21 400
Drift og vedlikehold	8	-1 885 615	-1 179 023	-1 745 000	-1 700 000
Forsikringer		-154 400	-128 330	-135 000	-159 390
Kommunale avgifter	9	-1 184 631	-1 149 820	-1 160 000	-1 205 000
Energi/fyring		-110 358	-117 108	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-503 629	-509 385	-510 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-659 531	-545 009	-617 500	-618 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 051 001	-4 082 031	-4 720 400	-4 797 314
DRIFTSRESULTAT		607 460	1 429 267	940 600	903 686
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	235	728	0	0
Finanskostnader	12	-111 797	-147 203	0	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 562	-146 475	0	-65 000
ÅRSRESULTAT		495 899	1 282 792	940 600	838 686
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		495 899	1 282 792		



Pinnelien Hageby Borettslag

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 887 964	31 887 964
Leiligheter/lokaler	14	213 299	213 299
SUM ANLEGGSMIDLER		32 101 263	32 101 263
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 041	161 048
Andre kortsiktige fordringer		0	5 441
Driftskonto OBOS-banken		464 614	913 217
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 439	7 405
Sparekonto OBOS-banken		853	849
SUM OMLØPSMIDLER		476 947	1 087 960
SUM EIENDELER		32 578 212	33 189 223
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen Innskutt Egenkapital	15	380 000	0
Opptjent egenkapital		13 962 833	13 466 935
SUM EGENKAPITAL		14 353 033	13 477 135



Pinnelien Hageby Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 759 693	5 850 048
Borettsinnskudd	17	13 150 564	13 150 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 910 257	19 000 612

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		84 913	488 535
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	7 150	9 732
Påløpte renter		4 991	14 279
Påløpte avdrag		198 930	198 930
Annen kortsiktig gjeld	19	18 938	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 922	711 476

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

32 578 212 33 189 223

Pantstillelse	20	30 312 564	33 649 564
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.04.2021

Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby /s/

Arne Agdesteen /s/

Gro Stalheim Iversen /s/

Anja Otterstrøm /s/

Ina Kathrine Skeie /s/

Arild Solheim /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.

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. 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.



Pinnelien Hageby Borettslag

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 580 352
Garasje	76 500
Dugnad	115 200
Andel Finans	368 764
Avregning finanslån	-9 215
Tv-anlegg	511 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 643 461

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 638 961

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bergen Svømme Club	9 500
Tilskudd fra Bergen Kommune	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	19 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 450
Annen lønn, ikke feriepenger	-79 275
Påløpte feriepenger	-3 812
Arbeidsgiveravgift	-38 484
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 194
SUM PERSONALKOSTNADER	-147 827

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 162 400.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 451.



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Allier AS	-17 431
NODE rådgivende Ingeniører AS	-4 406
SUM KONSULENTHONORAR	-24 357

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 301 973
Drift/vedlikehold VVS	-505 497
Drift/vedlikehold elektro	-12 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 848
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 741
Kostnader dugnader	-9 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 885 615

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-332 140
Vann- og avløpsavgift	-540 801
Feieavgift	-41 256
Renovasjonsavgift	-270 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 184 631

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-44 228
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 506
Verktøy og redskaper	-2 223
Driftsmateriell	-27 961
Lyspærer og sikringer	-2 542
Vaktmestertjenester	-453 438
Renhold ved firmaer	-29 750
Snørydding	-17 412
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-21 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 335
Andre kontorkostnader	-9 538
Porto	-1 365
Bank- og kortgebyr	-2 546
Velferdskostnader	-27 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-659 531



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	235

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 047
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 929
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 686
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 251
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 215
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 647
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 267
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-444
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 311
SUM FINANSKOSTNADER	-111 797

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1991	7 500 000
Tilgang 1991	24 387 964
SUM BYGNINGER	31 887 964

Tomten ble kjøpt i 1991

Gnr.162/bnr.237 M. flere

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	213 299
SUM LEILIGHETER	213 299

NOTE: 15

ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL

Saldo 01.01	0
Kapitalutvidelse tilleggsareal	380 000
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	380 000



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -2 382 900

Nedbetalt tidligere 1 833 000

Nedbetalt i år 146 640

-403 260

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2003 -3 253 575

Nedbetalt tidligere 2 502 750

Nedbetalt i år 200 220

-550 605

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -882 975

Nedbetalt tidligere 704 550

Nedbetalt i år 54 900

-123 525

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -4 226 700

Nedbetalt tidligere 3 372 600

Nedbetalt i år 262 800

-591 300

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -2 186 000

Nedbetalt tidligere 1 694 150

Nedbetalt i år 131 160

-360 690

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018 -3 400 055

Nedbetalt tidligere 375 107

Nedbetalt i år 294 635

-2 730 313

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 759 693



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-13 150 564
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 150 564

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 752
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 398
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 150

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 812
FINANS	-3 774
Påløpte kostnader	-11 352
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 938

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 150 564
Pantelån	4 759 693
Påløpte avdrag	198 930
TOTALT	18 109 187

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

Bygninger	31 887 964
TOTALT	31 887 964



Valg

Det skal i år velges:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 3. varamedlemmer
- D) Valg av valgkomite for 1 år

Styret har bestått av:

Leder Merete Skjellanger Hilby Øvre Pinnelien 13 – Ikke på valg
Gro Stalheim Iversen Jonas Lies vei 13 a - på valg
Ina Skeie Edvard Griegs vei 28 a – på valg
Anja Otterstrøm Jonas Lies vei 17 – Ikke på valg
Arne Agdestein Pinnelien 12 - på valg
Arild Solheim Edvard Griegs vei 24 - Sluttes etter 1 år da han er flyttet.

Varamedlemmer:

Lena Svalastog Garnes Øvre Pinnelien 8
Kjell Tellnes Pinnelien 24
Christoffer Werner Pinnelien 18
Hedda Høyér Edvard Griegs vei 24

Valgkomiteens har bestått av.

Britt Engen
Sindre Holm
Vegard Opheim

Valgkomiteens innstilling er

Styremedlemmer velges for 2 år

Gro Stalheim Iversen Jonas Lies vei 15 a. - velges for 2 år
Arne Agdestein Pinnelien 12 - velges for 2 år
Christoffer Werner Pinnelien 18 - velges for 2 år
Hedda Høyér – velges for 1 år

Varamedlemmer: Velges for 1 år

Kjell Tellnes Pinnelien 24
Lena Svalastog Garnes Øvre Pinnelien 8
Marius Wågsæther Edvard Griegs vei 24

Valgkomite:

Leder: Britt Engen
Ina Skeie
Vegard Opheim



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601185. 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.



Pinnelien Hageby Borettslag

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.