



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 15  
2408 ELVERUM

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 875	870 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 875</b>	<b>870 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 753	2 852
Annen driftskostnad		398 000	384 705
<b>Sum kostnader</b>		<b>400 753</b>	<b>387 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 122</b>	<b>482 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		315	693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>315</b>	<b>693</b>
Annen finanskostnad		190 372	230 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>190 372</b>	<b>230 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 057</b>	<b>-229 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 065	253 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 880 000	19 880 000
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 880 000	19 880 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		295	61 386
Sum fordringer		295	61 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 946	244 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 946	244 068
Sum omløpsmidler		272 241	305 454
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 152 241</b>	<b>20 185 454</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 194 771	1 883 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 194 771</b>	<b>1 883 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 244 771</b>	<b>1 933 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 927 178	8 206 513
Øvrig langsiktig gjeld		9 970 000	9 970 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 897 178</b>	<b>18 176 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 897 178</b>	<b>18 176 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		858	1 416
Leverandørgjeld		9 434	73 820
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 292</b>	<b>75 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 907 470</b>	<b>18 251 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 152 241</b>	<b>20 185 454</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459275

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 386 159  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 15  
2408 ELVERUM

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

#### 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 997 386 159  
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		901 875	870 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>901 875</b>	<b>870 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 753	2 852
Annen driftskostnad		398 000	384 705
<b>Sum kostnader</b>		<b>400 753</b>	<b>387 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 122</b>	<b>482 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		315	693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>315</b>	<b>693</b>
Annen finanskostnad		190 372	230 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>190 372</b>	<b>230 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 057</b>	<b>-229 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		311 065	253 325
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		311 065	253 325
<b>Årsresultat</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 065	253 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>



Organisasjonsnr: 997 386 159  
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 880 000	19 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 880 000	19 880 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		295	61 386
Sum fordringer		295	61 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 946	244 068
Sum omløpsmidler		272 241	305 454
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 152 241</b>	<b>20 185 454</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 194 771	1 883 705



Sum opptjent egenkapital	2 194 771	1 883 705
Sum egenkapital	2 244 771	1 933 705
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 927 178	8 206 513
Øvrig langsiktig gjeld	9 970 000	9 970 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 897 178	18 176 513
Sum langsiktig gjeld	17 897 178	18 176 513
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	858	1 416
Leverandørgjeld	9 434	73 820
Sum kortsiktig gjeld	10 292	75 236
Sum gjeld	17 907 470	18 251 749
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 152 241</b>	<b>20 185 454</b>



Organisasjonsnr: 997 386 159  
STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til andelseierne i Stavåsbakken Borettslag**

### **Digital gjennomføring av generalforsamling 2020**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

**Møtet åpnes 20.april 2021 kl 09.00 og avsluttes 23.april 2021 kl 09.00.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med styreleder Hans Ola Dahl eller rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning Ingebjørg Aarnes Hammer.

**Styret i Stavåsbakken Borettslag**



## **Innkalling til generalforsamling Heldigitalt ordinært årsmøte 2021**

---

**Ordinær generalforsamling i Stavåsbakken Borettslag  
avholdes digitalt på [vibbo.no](http://vibbo.no)**

**Møtet åpnes 20.april 2021 kl 09.00, og avsluttes 23. april 2021 kl 09.00.**

---

**Til behandling foreligger:**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av 2 protokollvitner
3. Fastsettelse av honorar
4. Årsrapport og regnskap for 2020
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
7. Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 18.03.21 2021  
Styret i Stavåsbakken Borettslag

Hans Ola Dahl

Line Lindberg

Frank Helge Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hans Ola Dahl	Stavåssvingen 2 C
Nestleder	Line Lindberg	Strandstykket 98
Styremedlem	Frank Helge Johansen	Stavåssvingen 2 D
Varamedlem	Oddne Lofsgaard Flatmo	Stavåssvingen 2 A
Varamedlem	Inge Kjell Menes	Stavåssvingen 4 F

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Hans Ola Dahl Stavåssvingen 2 C

Varadelegert  
Frank Helge Johansen Stavåssvingen 2 D

#### Valgkomiteen

Margrete Andreassen Stavåssvingen 2 B

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

#### Generelle opplysninger om Stavåsbakken Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Stavåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997386159, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :  
30 1239

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.

Stavåsbakken Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter og behandlet forefallende styresaker. Ingen medlemmer har meldt saker til styret.

Hans Ola og Frank Helge deltar på styremøter i SA. Møtereferatene fra disse møtene har blitt sendt ut til alle medlemmene. Viktige saker dette året:

- Vedlikehold av carporter, belysning, behov for beising
- Lademuligheter for el-bil
- Brøyting og vurdering av tiltak for enklere brøyting (fjerne rabatter, bom)
- Renovasjon

Vurdering av behov for beising av boliger: styret legger inn penger i budsjettet i 2022 for beising/maling av 1 strøk. Vi ønsker å utføre dette på samme måte som forrige gang, der vi leier en felles lift og at hver andelseier tar sin del, evt. leier noen til å utføre sin del.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 901 875,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 400 753,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 311 065,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt noe beløp på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 261 949 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 70 000,- til ordinært vedlikehold i borettslaget.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning i kommunale avgifter på ca 5%.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en forventet økning på 5%.  
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stavåsbakken Borettslag.

### Lån

Stavåsbakken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stavåsbakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stavåsbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 budsjetttall 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Stavåsbakken Borettslag



---

### *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 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>.

---

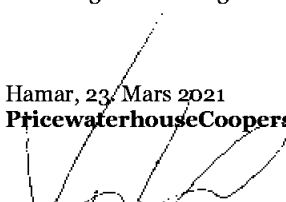
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *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.

Hamar, 23. Mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>230 218</b>	<b>237 643</b>	<b>230 218</b>	<b>261 949</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		311 065	253 325	260 100	304 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-279 335	-260 750	-260 000	-299 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>31 730</b>	<b>-7 425</b>	<b>100</b>	<b>5 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>261 949</b>	<b>230 219</b>	<b>230 318</b>	<b>267 249</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		272 241	305 455		
Kortsiktig gjeld		-10 292	-75 236		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>261 949</b>	<b>230 219</b>		



**STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		469 707	491 088	487 500	454 848
Innkrevde felleskostnader	2	432 168	379 440	432 500	432 152
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>901 875</b>	<b>870 528</b>	<b>920 000</b>	<b>887 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-253	-353	-500	-500
Styrehonorar	4	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 000	-4 200	-4 700
Forretningsførerhonorar		-30 500	-29 670	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-10 080	-7 380	-8 000	-10 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-69 434	-66 093	-70 000	-70 000
Forsikringer		-40 820	-34 707	-38 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-165 684	-166 291	-177 700	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 000	-72 000	-72 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-2 982	-2 564	-10 000	-10 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-400 753</b>	<b>-387 558</b>	<b>-415 900</b>	<b>-424 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>501 122</b>	<b>482 970</b>	<b>504 100</b>	<b>462 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>501 122</b>	<b>482 970</b>	<b>504 100</b>	<b>462 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	315	693	0	0
Finanskostnader	11	-190 372	-230 338	-244 000	-158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-190 057</b>	<b>-229 645</b>	<b>-244 000</b>	<b>-158 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>311 065</b>	<b>253 325</b>	<b>260 100</b>	<b>304 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		311 065	253 325		



**STAVÅSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997 386 159, KUNDENR. 4966**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 399 224	18 399 224
Tomt		1 480 776	1 480 776
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 880 000</b>	<b>19 880 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	58 820
Andre kortsiktige fordringer	13	295	2 566
Driftskonto OBOS-banken		220 598	192 967
Sparekonto OBOS-banken		51 348	51 102
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>272 241</b>	<b>305 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 152 241</b>	<b>20 185 455</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 10 * 5000		50 000	50 000
Annen egenkapital	14	2 194 771	1 883 705
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 244 771</b>	<b>1 933 705</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 927 178	8 206 513
Borettsinnskudd	16	9 970 000	9 970 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 897 178</b>	<b>18 176 513</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		9 434	73 820
Påløpte renter		858	1 416
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 292</b>	<b>75 236</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 152 241</b>	<b>20 185 455</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	19 970 000	19 970 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 18.03.2021  
Styret i Stavåsbakken Borettslag

Hans Ola Dahl /s/

Frank Helge Johansen /s/

Line Lindberg /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	372 168
Kabel-tv	60 000
Kapitalkostnader (IN)	476 692
Reg. kapitalkostnader (IN)	-6 985
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-469 707
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>432 168</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-352
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	99
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-253</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 2 500,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 080
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 080</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-60 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 434
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 434</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 871
Vann- og avløpsavgift	-45 462
Feieavgift	-6 113
Renovasjonsavgift	-40 238
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-165 684</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-175
Trykksaker	-559
Porto	-193
Bank- og kortgebyr	-2 054
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 982</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	69
Renter av sparekonto i OBOS-banken	246
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>315</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 587
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-190 372</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	10 750 000
Tilgang 2013	7 649 224
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 399 224</b>

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.30/bnr.1239

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	295
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>295</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 113 968
Egenkapital fra IN tidligere	100 000
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-19 197
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 194 771</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2012	-9 910 462
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 603 949
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	279 335
Nedbetalt tidligere, IN	100 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 927 178
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 927 178</b>

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-9 970 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 970 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 970 000
Pantelån	7 927 178
Bregnede IN-forpliktelser	80 803
<b>TOTALT</b>	<b>17 977 981</b>

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

Bygninger	18 399 224
Tomt	1 480 776
<b>TOTALT</b>	<b>19 880 000</b>



**Valg av tillitsvalgte**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Ådne Løfsgaard Flatmo

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Hans Ola Dahl

Frank Helge Johansen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Inge Kjell Menes

2. Reidun Andreassen

3. Christine Myrhagen

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hans Ola Dahl

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Frank Helge Johansen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Margrethe Andreassen



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6643860. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2014 - 2014 Maling av husene