



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 023 269
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅGSMYRA BORETTSLAG
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: Elin Fosse
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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 407 630	1 475 353
Sum inntekter		1 407 630	1 475 353
Kostnader			
Lønnskostnad		116 490	118 208
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 248	9 558
Annen driftskostnad		784 490	961 232
Sum kostnader		911 228	1 088 998
Driftsresultat		496 402	386 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 404	16 685
Sum finansinntekter		9 404	16 685
Annen finanskostnad		66 681	85 604
Sum finanskostnader		66 681	85 604
Netto finans		-57 277	-68 919
Ordinært resultat før skattekostnad		439 125	317 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 125	317 436
Årsresultat		439 125	317 436
Totalresultat		439 125	317 436
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 125	317 436
Sum overføringer og disponeringer		439 125	317 436



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		14 059 285	14 059 285
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		522 334	532 582
Sum varige driftsmidler		14 581 619	14 591 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 581 619	14 591 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 944	
Sum fordringer		126 944	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 423	2 520 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 423	2 520 852
Sum omløpsmidler		2 982 367	2 520 852
SUM EIENDELER		17 563 986	17 112 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 924 369	7 485 245
Sum opptjent egenkapital		7 924 369	7 485 245
Sum egenkapital		7 927 969	7 488 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 738 467	2 860 949
Øvrig langsiktig gjeld		6 733 000	6 733 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 471 467	9 593 949
Sum langsiktig gjeld		9 471 467	9 593 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 462	29 925
Annen kortsiktig gjeld		16 088	
Sum kortsiktig gjeld		164 550	29 925
Sum gjeld		9 636 017	9 623 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 563 986	17 112 719



Årsmøte 2021

Bri Vågsmyra

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Vågsmyra. Avstemningen åpner 20. april kl. 15:00 og lukker 23. april kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3422>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Fastsettelse av honorarer
3. Valg av protokollvitne
4. Valg av en til å føre protokoll
5. Årsrapport og årsregnskap
6. skifte av ytterdør lås inn til leilighet
7. Vedtekt for valg av styremedlemmer
8. Valg av delegert til OBOS sin generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Vågsmyra
Asbjørn Johan Saur

Solveig Hjelm

Kenneth Lian



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som Protokollvitne ble Andreas Samuelson foreslått

Forslag til vedtak

Godkjennt



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som protokollfører ble Silje Iren Eriksen fra OBOS foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport vibbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asbjørn Johan Saur	Ordfører Tveteraas Gate 1
Styremedlem	Solveig Hjelm	Vågsmyrgata 67
Styremedlem	Kenneth Lian	Vågsmyrgata 85
Varamedlem	Fredrik Algrøy	Vågsmyrgata 51
Varamedlem	Wenche Kristoffersen	Vågsmyrgata 41
Varamedlem	Andreas S Samuelsen	Vågsmyrgata 43

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Asbjørn Johan Saur

Ordfører Tveteraas Gate 1

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 Brl Vågsmyra

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Brl Vågsmyra er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955023269, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Vågsmyrgata 39,41,43,45,47
49,51,53,55,57,59,61,63,65
67,69,71,73,75,77,79,81,83
,85

Gårds- og bruksnummer :

16 775 789 790

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Brl Vågsmyra har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



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 1 407 630.

Dette er kr 23 630 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av utbetaling skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 911 228.

Dette er kr 330 018 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 439 125 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 2 817 817 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 276 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er det budsjettet med kr. 284 432

Energikostnader

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



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 444. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vågsmyra.

Lån

Brl Vågsmyra har lån i Eika.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 2 127 i 2021

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

Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vågsmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vågsmyra Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, 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



Uavhengig revisors beretning – Vågsmyra Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VÅGSMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 955 023 269, KUNDENR. 3422

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.	2 490 927	2 297 668	2 490 927	2 817 817
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	439 125	317 436	59 754	130 378
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 248	9 558	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-20 700	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -122 482	-113 036	-116 000	-130 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	326 891	193 258	-56 246	378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 817 817	2 490 927	2 434 681	2 818 195
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 982 367	2 520 852		
Kortsiktig gjeld	-164 550	-29 925		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 817 817	2 490 927		



VÅGSMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 955 023 269, KUNDENR. 3422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 378 745	1 318 344	1 384 000	1 384 000
Andre inntekter	3	28 885	157 009	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 407 630	1 475 353	1 384 000	1 384 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 490	-18 208	-14 608	-14 890
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-10 248	-9 558	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 250	-5 650	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-84 965	-82 650	-84 717	-87 600
Konsulenthonorar	7	-5 231	-31 958	-10 000	-5 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-85 822	-200 464	-356 500	-276 000
Forsikringer		-119 500	-108 602	-119 500	-130 000
Kommunale avgifter	9	-276 169	-293 906	-302 721	-284 432
Energi/fyring		-14 307	-16 974	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 920	-147 558	-150 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-30 125	-66 270	-71 000	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-911 228	-1 088 998	-1 241 246	-1 199 622
DRIFTSRESULTAT		496 402	386 355	142 754	184 378
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 404	16 685	0	0
Finanskostnader	12	-66 681	-85 604	-83 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 277	-68 919	-83 000	-54 000
ÅRSRESULTAT		439 125	317 436	59 754	130 378
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		439 125	317 436		

VÅGSMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 955 023 269, KUNDENR. 3422

BALANSE

Note	2020	2019
14 av 30		



EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	13 641 257	13 641 257
Tomt		418 028	418 028
Andre varige driftsmidler	14	522 334	532 582
SUM ANLEGGSMIDLER		14 581 619	14 591 867

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		126 944	0
Driftskonto OBOS-banken		858 961	633 548
Sparekonto OBOS-banken		1 996 462	1 887 304
SUM OMLØPSMIDLER		2 982 367	2 520 852

SUM EIENDELER		17 563 986	17 112 719
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		7 924 369	7 485 245
SUM EGENKAPITAL		7 927 969	7 488 845

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 738 467	2 860 949
Borettsinnskudd	16	6 733 000	6 733 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 471 467	9 593 949

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		148 462	29 925
Annen kortsiktig gjeld	17	16 088	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 550	29 925

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 563 986	17 112 719
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	10 223 000	10 223 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 18.03.2021
Styret i Vågsmyra Borettslag



Asbjørn Johan Saur

Solveig Hjelm

Kenneth Lian

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	1 378 745
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 378 745

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling skadesak	28 885
SUM ANDRE INNTEKTER	28 885

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 600
Arbeidsgiveravgift	-14 890
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 490

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 tjeneste-



pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 040
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-191
SUM KONSULENTHONORAR	-5 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 613
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-85 822

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 483
Vann- og avløpsavgift	-48 076
Avløpsavgift	-77 729
Feieavgift	-49 177
Renovasjonsavgift	-78 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 169

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Renhold ved firmaer	-23 237
Andre fremmede tjenester	-342
Trykksaker	-364
Porto	-752
Bank- og kortgebyr	-2 429



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -30 125

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 158
SUM FINANSINNTEKTER	9 404

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-66 681
SUM FINANSKOSTNADER	-66 681

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	13 641 257
SUM BYGNINGER	13 641 257

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.16/bnr.775 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**

Gressklipper nr. 1	
Tilgang 2018	30 539
Avskrevet tidligere	-10 180
Avskrevet i år	-6 108
	14 251
Varmepumpe	
Tilgang 2019	20 700
Avskrevet tidligere	-3 450
Avskrevet i år	-4 140
	13 110
Garasjeanlegg, avskrives ikke	
Tilgang 1985	494 973
	494 973
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	522 334

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -10 248

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	639 051
Nedbetalt i år	122 482
	<u>-2 738 467</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 738 467

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-6 733 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 733 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 088

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 733 000
Pantelån	2 738 467
TOTALT	9 471 467

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

Bygninger	13 641 257
Tomt	418 028
TOTALT	14 059 285



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I året som har gått har vi byttet ut leverandør til vask av felles trapper, og vi har fått inn Lyse med Altibox som ny leverandør av TV og internett signaler. Dette har ikke ført til økte kostnader, men jeg tror det er en stor forbedring, og det vil kanskje gjøre det litt mer attraktivt å bo her.

Vi har hatt litt tull ved garasjene, hvor det har vært utøvd noe hærverk som har koste litt å få reparert.

Vi har generelt sett brukt lite penger på vedlikehold, noe vi tenker å ta igjen litt i år og neste år. Noe av årsaken må vi nok skyld på koronaviruset.

I budsjettene så er det ikke lagt inn noe beløp for ekstraordinære kostnader, kun det normale, som innebærer småting som viser seg årlig å dukke opp.

Fra beboere har det kommet henvendelser vedr. ventilasjonsanleggene, og det er forslått å få utført rens av dette.

Vi tenker å få dette utført i løpet av året vi er inne i, men her også er dette litt styrt av koronarestriksjoner og nødvendigheten mens dette pågår.

Vi har vært sparsomme i noen år nå, så kostnaden med dette vil jeg tro ikke skal ha noen påvirkning på den månedlige felleskost hver enkelt betaler.

Så er det en sak som har påvirket mange i flere år. Dette gjelder beboer i kommunal leilighet. Styrets har til tider hatt litt heftig korrespondanse mot kommunen ang. beboer som ikke passer inn eller oppfører seg på en slik måte at det er til stor sjenanse for naboer og andre beboere. Vi har fått god hjelp av OBOS som har støttet oss i kampen. Vi kom endelig til en frivillig løsning like før jul, og nå er beboer flyttet. Leiligheten pusset opp og klargjort for ny beboer.

Dette viser at selv om det virker vanskelig og komplisert, så er det ikke umulig å til en løsning.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562363. 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 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 godkjennelse 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.

Bærekraft - MERK SLETT HVIS IKKE AKTUELT

Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.



Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på (UTARBEIDES AV STYRET) (eks klimagassregnskap, etablere miljø krav som skal gjelde fremover, få bistand med å se på energisparepotensialet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv.....)

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Oppussing av fellesrom

Fellesrommet er blitt oppusset etter
oversvømmelse.



Sak 6

skifte av ytterdør lås inn til leiligher

Forslag fremmet av: Andreas S Samuelsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

frivillig mulighet til å bytte ut lås til ytterdør for leilighet. eksempel kodelås etc..

Forslag til vedtak

godkjennt bytte av lås



Sak 7

Vedtekt for valg av styremedlemmer

Forslag fremmet av: Morten Knudsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at alle styremedlemmer fortrinnsvis skal være andelseiere i borettslaget ved tidspunkt for valg. Vi ønsker at beboere med egeninteresse for å holde bygget i god stand skal ta seg av administrasjonen heller enn utenforstående. Forslaget til vedtekten stadfester at hvis det ikke er nok andelseiere som gjør seg tilgjengelige til valg, skal andelseierne som stiller prioriteres til de viktigste stillingene i styret.

Forslag til vedtak

Styremedlemmer skal fortrinnsvis være andelseiere i borettslaget på det tidspunktet de stemmes inn. Er det ikke nok andelseiere som stiller som kandidater til å fylle hele styret, skal andelseiere prioriteres til de viktigste stillingene i følgende rekkefølge: styreleder, deretter styremedlemmer, og til sist vararepresentanter.



Sak 8

Valg av delegert til OBOS sin generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS sin generalforsamling ble styreleder foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Saur

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Andreas S Samuelsen
- Kenneth Lian
- Andreas Samuelsen

Valg av 3 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Wenche Kristoffersen
- Solveig Hjelm
- Ingrid Muladal



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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