



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 733 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 582 538	6 931 047
Sum inntekter		10 582 538	6 931 047
Kostnader			
Lønnskostnad		112 302	112 959
Annen driftskostnad		2 159 473	2 596 555
Sum kostnader		2 271 775	2 709 514
Driftsresultat		8 310 764	4 221 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		522	652
Sum finansinntekter		522	652
Annen finanskostnad		1 019 674	1 362 602
Sum finanskostnader		1 019 674	1 362 602
Netto finans		-1 019 152	-1 361 950
Ordinært resultat før skattekostnad		7 291 611	2 859 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 291 611	2 859 583
Årsresultat		7 291 611	2 859 583
Totalresultat		7 291 611	2 859 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 291 611	2 859 583
Sum overføringer og disponeringer		7 291 611	2 859 583



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		199 086 000	199 086 000
Sum varige driftsmidler		199 086 000	199 086 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		199 086 000	199 086 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			116 660
Andre fordringer		3 940	137 173
Sum fordringer		3 940	253 833
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 164 839	733 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 164 839	733 918
Sum omløpsmidler		1 168 779	987 751
SUM EIENDELER		200 254 779	200 073 751

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		320 000	320 000
Sum innskutt egenkapital		320 000	320 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		90 933 220	83 641 608
Sum opptjent egenkapital		90 933 220	83 641 608
Sum egenkapital		91 253 220	83 961 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 234 354	56 089 913
Øvrig langsiktig gjeld		59 725 800	59 725 800
Sum annen langsiktig gjeld		108 960 154	115 815 713
Sum langsiktig gjeld		108 960 154	115 815 713
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 251	8 144
Leverandørgjeld		37 018	288 286
Annen kortsiktig gjeld		136	
Sum kortsiktig gjeld		41 405	296 430
Sum gjeld		109 001 559	116 112 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 254 779	200 073 751



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440644

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 733 215
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 913 733 215
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 582 538	6 931 047
Sum inntekter		10 582 538	6 931 047
Kostnader			
Lønnskostnad		112 302	112 959
Annen driftskostnad		2 159 473	2 596 555
Sum kostnader		2 271 775	2 709 514
Driftsresultat		8 310 764	4 221 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		522	652
Sum finansinntekter		522	652
Annen finanskostnad		1 019 674	1 362 602
Sum finanskostnader		1 019 674	1 362 602
Netto finans		-1 019 152	-1 361 950
Ordinært resultat før skattekostnad		7 291 611	2 859 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 291 611	2 859 583
Årsresultat		7 291 611	2 859 583
Totalresultat		7 291 611	2 859 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 291 611	2 859 583
Sum overføringer og disponeringer		7 291 611	2 859 583



Organisasjonsnr: 913 733 215
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

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 199 086 000 199 086 000
Sum varige driftsmidler 199 086 000 199 086 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 199 086 000 199 086 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 116 660
Andre fordringer 3 940 137 173
Sum fordringer 3 940 253 833

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 164 839 733 918
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 164 839 733 918

Sum omløpsmidler 1 168 779 987 751

SUM EIENDELER 200 254 779 200 073 751

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 320 000 320 000
Sum innskutt egenkapital 320 000 320 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	90 933 220	83 641 608
Sum opptjent egenkapital	90 933 220	83 641 608
Sum egenkapital	91 253 220	83 961 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 234 354	56 089 913
Øvrig langsiktig gjeld	59 725 800	59 725 800
Sum annen langsiktig gjeld	108 960 154	115 815 713
Sum langsiktig gjeld	108 960 154	115 815 713
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 251	8 144
Leverandørgjeld	37 018	288 286
Annen kortsiktig gjeld	136	
Sum kortsiktig gjeld	41 405	296 430
Sum gjeld	109 001 559	116 112 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	200 254 779	200 073 751



Organisasjonsnr: 913 733 215
BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bellevuehagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 1. mai 2021







Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bellevuehagen 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 26.04.2021, kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 01.05.2021, kl. 09.00.

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

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





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

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

Årsmøtet åpnes 26.04.2021, kl. 09.00, og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 01.05.2021, kl. 09.00.

Selskapsnummer: 3686 **Selskapsnavn** Bellevuehagen 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.

Olaf Bekkevold og Hilde Elsebutangen 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 105.000,-

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

Saker til behandling:

Fjernstyring av utgangsdør til atrium. Forslag fra Torild Lauritzen – 4016

Dette vil bli tilsvarende ringeklokke (calling-anlegg) som er ved de andre inngangene.

Besøkende/helsepersonell/osv. må ringe et leilighetsnummer for å få døren åpnet. Dette vil utfra innhentet prisoverslag koste i underkant av kr 50 000.

Styrets innstilling: Beboer foreslår at det blir lagt til rette for åpning av dør med callinganlegg, som kobles på eksisterende anlegg. Styret innstilling er at Generalforsamlingen godkjenner tiltaket med en kostnadsramme på 50 000 kr.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tiltaket med en kostnadsramme på 50 000 kr.

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

Fortsetter neste side.



Regulerbar vindskjerming på balkonger. Forslag fra Torild Lauritzen – 4016

Hev/senk-glass for vindskjerming. Andelseier ønsker styrets godkjenning til å sette opp hev/senk-glass for vindskjerming.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at det kan settes opp hev/senk-glass for vindskjerming, samt godkjenner at styret kommer med forslag til fabrikat, type og spesifikasjoner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det kan settes opp hev/senk-glass for vindskjerming, samt godkjenner at styret kommer med forslag til fabrikat, type og spesifikasjoner.

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

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

Det skal velges styreleder for 2 år, samt 3 styremedlemmer (to for 2 år og ett for 1 år).

I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling står trykket i innkallingen.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Pål Tande Pedersen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Olav Bekkevold	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Unni Synnøve Laache Axelsen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Birgitte Graff (1 år)	<input type="checkbox"/>
Varmedlem	Jørgen Herlof Langgård	<input type="checkbox"/>
Varmedlem	Regine Ørbech	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år. Bjørn Dalen har blitt forespurgt, og sagt seg villig til å stille som kandidat. Ingen kandidat til vara.

Valgkomiteen hadde ingen innstilling til disse vervene.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Bjørn Dalen	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Henning LaacheAxelsen	<input type="checkbox"/>
Medlem	Hilde Elsebutangen	<input type="checkbox"/>
Medlem	Jon Tindlund	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres i borettslagets felles postkasse Riverside 4 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bellevuehagen Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3686>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fjernstyring av utgangsdør til atrium.
6. Regulerbar vindskjerming på balkonger.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
9. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Bellevuehagen Borettslag

Jon Tindlund

Olaf Bekkevold

Hilde Elsebutangen

Bente Evadatter

Moncef Matri



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Olaf Bekkevold og Hilde Elsebutangen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Olaf Bekkevold og Hilde Elsebutangen velges som protokollvitner.



Sak 3

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. 3686-Årsrapport, styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Tindlund	Riverside 4
Nestleder	Olaf Bekkevold	Riverside 4
Styremedlem	Hilde Elsebutangen	Riverside 6
Styremedlem	Bente Evadatter	Riverside 4
Styremedlem	Moncef Matri	Riverside 8
Varamedlem	Jørgen Herlov Langgård	Riverside 4
Varamedlem	Pål Tande Pedersen	Riverside 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Dalen	Riverside 8
Varadelegert	-

Valgkomiteen

Ingrid Aarstad	Riverside 4
Henning Laache Axelsen	Riverside 6
Grete Ringdal	Riverside 8

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

Generelle opplysninger om Bellevuehagen Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Bellevuehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913733215, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Riverside 4
Riverside 6
Riverside 8

Gårds- og bruksnummer :
300 1590

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.

Bellevuehagen 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Driftsåret 2020 har vært fylt med mange oppgaver for styret. Rutiner og avtaler har vært fulgt opp for å sikre god og trygg drift av borettslaget. Ved siden av daglig drift og behandling av ønsker/henvendelser fra borettslagets beboere, har styret blant annet arbeidet med saker som:

- Ferdigstillelse av reklamasjoner iht. 5 årsfristen – få punkter gjenstår
- Forbedring av økonomien til borettslaget – kontinuerlig arbeid som har gitt resultater
- Ny kontrakt om driftsavtaler med en hovedleverandører, som nå er signert
- Oppfølging av veirettssaken – denne saken har vært til behandling i Østfold Jordskifterett
- Fartsdempende tiltak i Riverside. Fartsskilt flyttet, og et ekstra fartsskilt er satt opp. Det er ryddet busker for å synliggjøre «parkering forbudt»-skiltene. Saken er avklart og avsluttet.
- Utsmykning av fellesområdet i oppgang nr. 4, som et “prøveprosjekt” for resten av oppgangene i borettslaget
- Digitalisering av informasjonsflyten i borettslaget via Vibbo

Styremøter

Det har vært avholdt så langt det har latt seg gjøre ett styremøte i måneden. Det er følgelig avholdt 11 styremøter i perioden mellom generalforsamlingen 2020 og generalforsamlingen 2021.

Arrangementer

- Det har dessverre ikke vært mulig å arrangere dugnader eller sommerfest i perioden mellom generalforsamlingene i 2020 og 2021 på grunn av den pågående coronasituasjonen.
- Det ble arrangert “corona-vennlig” julegrantenning 1. søndag i advent (29.11.20).

Informasjon til beboerne

Etter hver styremøte er det blitt hengt opp beboerinformasjon på oppslagstavlene i inngang nr. 4 og nr. 6. Denne beboerinformasjonen er også publisert på VIBBO. Beboerinformasjonen inneholder informasjon om de viktigste sakene styret jobber med til enhver tid.

Annen informasjon fra styret, fra beboere til styret og beboere til beboere har også blitt kommunisert på VIBBO. Informasjon som det er viktig at alle beboere får blir levert i postkassene til alle andelseierne.



Drift og vedlikehold

- En av styrets hovedsaker etter forrige generalforsamling har vært å se på de serviceavtaler vi tidligere har inngått med våre leverandører. Det har vært lagt vekt på ved reforhandling eller inngåelse av nye avtaler at vi opprettholder kvalitet på leveransen, som igjen betyr at vi tar godt vare på bygget vårt. Vi hadde tidligere inngått en rekke kontrakter med ulike leverandører. Styret så at det var et forbedringspotensiale, og mente videre at det ville være en fordel for borettslaget å samle flest mulige avtaler på en hånd. Dette ville medføre et kontaktpunkt for de fleste spørsmål, samt en bedre håndtering av pliktig dokumentasjon. Vi har nå knyttet oss til en leverandør (Bravida) for en rekke ulike tjenester, og ser at dette gir oss en kostnadsbesparelse. Vi mener at dette ikke går på bekostning av kvalitet og gjør det enklere å drifte bygget vårt i fremtiden.
- Styret vedtok å bytte fra Gaardsservice til Ren Bolig når det gjelder vaktmestertjenester. Det er nå Ren Bolig som utfører vaktmestertjenester på fellesarealene inkl. rengjøring, vindusvask, snømåking, garasjefeing, gressklipping, osv.

Annet

Det har påløpt betydelige utgifter til advokat i forbindelse med sak i Østfold Jordskifterett i den tiden saken har versert. Saken dreier seg om det foreligger heftelse på vår eiendom i form av en veirett. Tomten ble overdratt til borettslaget uten en slik tinglyst heftelse i 2014. Saken har dessverre blitt mer omfattende enn det så ut til ved generalforsamlingen for 2019. Det har vært en rekke påstander fra motparten, som vi har vært nødt til å bruke ressurser på å tilbakevise. Saksomkostninger er i betydelig grad dekket fra vår forsikring i Tryg. Det er også etablert en dialog med Bellevue Utvikling AS om denne saken.

Fellesutgifter

Det er ikke foretatt økning av fellesutgiftene fra 2020 til 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4.146.389.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere inntekter fra kapitalkostnader/innkreving IN-ordning, grunnet nedbetalinger på IN-ordning fra andelseiere.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av teknisk rom til Viken Fiber, refundert rettshjelp fra forsikring og innkreving for lading av kjøretøy.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.271.775,-.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift- og vedlikehold og energi. Kostnader til konsulenttjenester er høyere enn budsjettert, men bør sees i sammenheng med refusjon fra forsikring/rettshjelp.

Resultat

Årets resultat på kr 7.291.611,- 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 innbetalt kr 6.436.149,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 855.462,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1.127.374,- 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader enn det som er beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en 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 boligselskapet.

Lån

Bellevuehagen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
OBOS Boligkreditt AS opprinnelig lånebeløp kr 119.451.600,-, har flytende rente, avdragsfrihet til 2024, og en total løpetid på 40 år.
OBOS Boligkreditt AS opprinnelig lånebeløp 19.908.600,-, har flytende rente og en total løpetid på 10 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,75% for 2021

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

Fellesutgifter

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 fellesutgifter for 2021.

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

Nåværende fellesutgifter vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bellevuehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bellevuehagen 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bellevuehagen 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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 22. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		691 321	546 784	691 321	1 127 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 291 611	2 859 583	524 700	573 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-419 410	-478 220	-446 000	-408 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 436 149	-2 236 825	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		436 052	144 538	78 700	165 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 127 374	691 321	770 021	1 292 374
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 168 779	987 751		
Kortsiktig gjeld		-41 405	-296 430		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 127 374	691 321		



BELLEVUEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 913 733 215, KUNDENR. 3686

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 439 084	1 840 822	1 855 824	1 186 488
Innkrevde felleskostnader	2	2 544 492	2 429 340	2 544 176	2 544 512
Andre inntekter	3	162 813	424 060	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 146 389	4 694 222	4 400 000	3 751 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 302	-13 959	-14 400	-14 800
Styrehonorar	5	-102 000	-99 000	-102 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 750	-4 900	-4 900
Forretningsførerhonorar		-108 495	-104 925	-108 200	-111 500
Konsulenthonorar	7	-123 245	-162 078	-65 000	-61 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-336 924	-673 434	-431 000	-431 000
Forsikringer		-129 816	-119 005	-125 000	-136 000
Kommunale avgifter	9	-784 532	-764 029	-786 000	-794 000
Energi/fyring	10	-128 307	-213 039	-230 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 074	-252 269	-273 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-294 528	-290 227	-297 000	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 271 775	-2 709 514	-2 449 300	-2 402 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 874 615	1 984 708	1 950 700	1 349 000
Innbetalt andel fellesgjeld		6 436 149	2 236 825	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 310 764	4 221 533	1 950 700	1 349 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	522	652	0	0
Finanskostnader	13	-1 019 674	-1 362 602	-1 426 000	-776 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 019 152	-1 361 950	-1 426 000	-776 000
ÅRSRESULTAT		7 291 611	2 859 583	524 700	573 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 291 611	2 859 583		



10

Bellevuehagen Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	188 486 000	188 486 000
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		199 086 000	199 086 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	116 660
Forskuddsbetalte kostnader		0	129 816
Andre kortsiktige fordringer	15	3 940	7 357
Driftskonto OBOS-banken		1 164 839	733 918
SUM OMLØPSMIDLER		1 168 779	987 751
SUM EIENDELER		200 254 779	200 073 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 5000		320 000	320 000
Annen egenkapital	16	90 933 220	83 641 608
SUM EGENKAPITAL		91 253 220	83 961 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 234 354	56 089 913
Borettsinnskudd	18	59 725 800	59 725 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		108 960 154	115 815 713
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 018	288 286
Påløpte renter		4 251	8 144
Annen kortsiktig gjeld	19	136	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 405	296 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 254 779	200 073 751
Pantstillelse	20	199 086 000	199 086 000
Garantiansvar		0	0

15 av 35



Fredrikstad, 15.03.2021
Styret i Bellevuehagen Borettslag

Jon Tindlund /s/

Hilde Elsebutangen /s/

Bente Evadatter /s/

Moncef Matri /s/

Olaf Bekkevold /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 avragsdelen 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	2 414 892
Garasje	129 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 052 326
Kapitalkostnader på IN-lån 2	457 204
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-71 061
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	615
Overført til kapitalkostnader	-1 439 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 544 492

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viken Fiber - teknisk rom 2020	20 000
Retts hjelp	136 014
Strøm for el-biler	6 799
SUM ANDRE INNTEKTER	162 813

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 382
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 080
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 302

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 102 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 1 109, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 329
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 916
SUM KONSULENTHONORAR	-123 245

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 242
Drift/vedlikehold VVS	-122 203
Drift/vedlikehold elektro	-10 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 209
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 338
Kostnader dugnader	-1 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-336 924

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-411 735
Kommunale avgifter	-372 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-784 532

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 917
Fjernvarme	-52 391
SUM ENERGI / FYRING	-128 307

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 236
Vaktmestertjenester	-178 609
Renhold ved firmaer	-46 849
Andre fremmede tjenester	-54 270
Trykksaker	-1 893
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 109
Telefon, annet	-305
Porto	-982
Gaver	-1 318
Bankgebyr	-2 549
Velferdskostnader	-1 910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 528

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	264
Andre renteinntekter	258
SUM FINANSINNTEKTER	522

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-981 265
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 409
SUM FINANSKOSTNADER	-1 019 674

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	188 486 000
SUM BYGNINGER	188 486 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.300/bnr.1590

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 134
El-bil strøm desember	806
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 940

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 738 930
Egenkapital fra IN tidligere år	80 727 396
Egenkapital fra IN 2020	6 436 149
Reduksjon EK fra IN	-9 969 255
SUM ANNEN EGENKAPITAL	90 933 220

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014, avdragsfritt til nov. 2024.

	-119 451 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	65 626 898	
Nedbetalt i år, IN	6 188 617	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-47 636 085

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014

	-19 908 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 542 891	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	419 410	
Nedbetalt tidligere, IN	15 100 498	
Nedbetalt i år, IN	247 532	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-1 598 269

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-49 234 354**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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



forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt	Første avdrag er 30/11-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	
1010		500
2005, 3015		750
1011		1 000
2011, 3014		1 100
2010		1 200
3001		1 250
1002		1 300
2012		1 450
3007		1 600
2014		1 750
2017, 4005		2 500
4004		2 600
1013, 2002, 2007		3 000
3002, 3013		3 150
4014		3 250
4010		3 300
1007		3 350
1003, 3012		3 450
1014		3 700
2003, 3008		3 750
1005		3 850
3003		3 900
2006		4 000
4006		4 050
3010		4 300
4002		4 350
4015		4 400
4001		5 250
1001		5 700

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014	-59 725 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-59 725 800

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-136
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-136

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	59 725 800
Pantelån	49 234 354
Beregnete IN-forpliktelser	77 194 290
TOTALT	186 154 444

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

Bygninger	188 486 000
Tomt	10 600 000
TOTALT	199 086 000



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 6589871. 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.



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 **28.02. og 31.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105.000,-, som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105.000,-



Sak 5

Fjernstyring av utgangsdør til atrium.

Forslag fremmet av: Torild Lauritzen - 4016

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette vil bli tilsvarende ringeklokke (calling-anlegg) som er ved de andre inngangene. Besøkende/helsepersonell/osv. må ringe et leilighetsnummer for å få døren åpnet. Dette vil utfra innhentet prisoverslag koste i underkant av kr 50 000.

Styrets innstilling

Beboer foreslår at det blir lagt til rette for åpning av dør med callinganlegg, som kobles på eksisterende anlegg. Styret innstilling er at Generalforsamlingen godkjenner tiltaket med en kostnadsramme på 50 000 kr.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner tiltaket med en kostnadsramme på 50 000 kr.



Sak 6

Regulerbar vindskjerming på balkonger.

Forslag fremmet av: Torild Lauritzen - 4016

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hev/senk-glass for vindskjerming. Andelseier ønsker styrets godkjenning til å sette opp hev/senk-glass for vindskjerming.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at det kan settes opp hev/senk-glass for vindskjerming, samt godkjenner at styret kommer med forslag til fabrikat, type og spesifikasjoner.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det kan settes opp hev/senk-glass for vindskjerming, samt godkjenner at styret kommer med forslag til fabrikat, type og spesifikasjoner.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, samt 3 styremedlemmer (to for 2 år og ett for 1 år). I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling vedlegges i sin helhet.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Pål Tande Pedersen

Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 2 Styremedlemmer Velges for 2 år

Unni Synnøve Laache Axelsen

Forslag fra valgkomiteen.

Olaf Bekkevold

Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Birgitte Graff

Forslag fra valgkomiteen.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jørgen Herlof Langgård

Forslag fra valgkomiteen.

Regine Ørbech

Forslag fra valgkomiteen.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling, Valg 2021.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Pål Tande Pedersen Riverside 8

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Olav Bekkevold Riverside 4

Unni Synnøve Laache Axelsen Riverside 6

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Birgitte Graff Riverside 8

Styremedlemmer som ikke er på valg: Bente Evadatter, Riverside 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jørgen Herlof Langgård Riverside 4

2. Regine Ørebech Riverside 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Henning Laache Axelsen Riverside 6

Hilde Elsebutangen Riverside 6

Jon Tindlund Riverside 4

I valgkomiteen for Bellevuehagen Borettslag, 10.02.2021.

Ingrid Aarstad
Henning Laache Axelsen
Grete Ringdal



Sak 8

Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Det må velges en delegert med vara til OBOS' Generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Bjørn Dalen har blitt forespurt, og sagt seg villig til å stille som kandidat. Ingen kandidat til vara.

Valgkomiteen hadde ingen innstilling til disse vervene.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Bjørn Dalen



Sak 9

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Henning Laache Axelsen

Forslag fra valgkomiteen.

Hilde Elsebutangen

Forslag fra valgkomiteen.

Jon Tindlund

Forslag fra valgkomiteen.



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.