



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 694 107  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020              | 2019           |
|--|------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                |
| Annen driftsinntekt  |      | 753 264           | 572 832        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>753 264</b>    | <b>572 832</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                |
| Lønnskostnad   |      | 35 232            | 35 371         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 41 202            | 41 202         |
| Annen driftskostnad  |      | 4 723 381         | 412 985        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>4 799 815</b>  | <b>489 558</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-4 046 551</b> | <b>83 274</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                |
| Annen renteinntekt   |      | 8 237             | 7 557          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>8 237</b>      | <b>7 557</b>   |
| Annen finanskostnad  |      | 119 641           | 50 558         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>119 641</b>    | <b>50 558</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-111 404</b>   | <b>-43 001</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -4 157 956        | 40 273         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</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                     |      | 1 405 730        | 1 405 730        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 773 390        | 1 814 592        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 3 179 120        | 3 220 322        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 3 179 120        | 3 220 322        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 18 814           | 73 534           |
| Sum fordringer  |      | 18 814           | 73 534           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 637 706          | 363 922          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 637 706          | 363 922          |
| Sum omløpsmidler  |      | 656 520          | 437 456          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>3 835 640</b> | <b>3 657 778</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020              | 2019             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 1 200             | 1 200            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 200</b>      | <b>1 200</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                  |
| Annen egenkapital                        |      |                   | 1 535 426        |
| Udekket tap                              |      | 2 622 529         |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-2 622 529</b> | <b>1 535 426</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-2 621 329</b> | <b>1 536 626</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 6 069 509         | 1 680 437        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 381 300           | 381 300          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>6 450 809</b>  | <b>2 061 737</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>6 450 809</b>  | <b>2 061 737</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 656               |                  |
| Leverandørgjeld                          |      | 118               | 59 414           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 5 386             |                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>6 160</b>      | <b>59 415</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>6 456 969</b>  | <b>2 121 152</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>3 835 640</b>  | <b>3 657 778</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440572

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 694 107  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 948 694 107  
KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>    |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                |
| Annen driftsinntekt  |             | 753 264           | 572 832        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>753 264</b>    | <b>572 832</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                |
| Lønnskostnad   |             | 35 232            | 35 371         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 41 202            | 41 202         |
| Annen driftskostnad  |             | 4 723 381         | 412 985        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>4 799 815</b>  | <b>489 558</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-4 046 551</b> | <b>83 274</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                |
| Annen renteinntekt   |             | 8 237             | 7 557          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>8 237</b>      | <b>7 557</b>   |
| Annen finanskostnad  |             | 119 641           | 50 558         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>119 641</b>    | <b>50 558</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-111 404</b>   | <b>-43 001</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -4 157 956        | 40 273         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>  |



Organisasjonsnr: 948 694 107  
KAI MØLLERSVEI 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                     |             | 1 405 730        | 1 405 730        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |             | 1 773 390        | 1 814 592        |
| Sum varige driftsmidler                                     |             | 3 179 120        | 3 220 322        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |             | 3 179 120        | 3 220 322        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |             |                  |                  |
| Sum varer   |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |             |                  |                  |
| Andre fordringer  |             | 18 814           | 73 534           |
| Sum fordringer  |             | 18 814           | 73 534           |
| <b>Investeringer</b>  |             |                  |                  |
| Sum investeringer   |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |             | 637 706          | 363 922          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |             | 637 706          | 363 922          |
| Sum omløpsmidler  |             | 656 520          | 437 456          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |             | <b>3 835 640</b> | <b>3 657 778</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>  |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                                  |             | 1 200            | 1 200            |
| Sum innskutt egenkapital                                    |             | 1 200            | 1 200            |



|                                   |                   |                  |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                  |
| Annen egenkapital                 |                   | 1 535 426        |
| Udekket tap                       | 2 622 529         |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-2 622 529</b> | <b>1 535 426</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-2 621 329</b> | <b>1 536 626</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6 069 509         | 1 680 437        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 381 300           | 381 300          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>6 450 809</b>  | <b>2 061 737</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>6 450 809</b>  | <b>2 061 737</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 656               |                  |
| Leverandørgjeld                   | 118               | 59 414           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5 386             |                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>6 160</b>      | <b>59 415</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>6 456 969</b>  | <b>2 121 152</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>3 835 640</b>  | <b>3 657 778</b> |



Organisasjonsnr: 948 694 107  
KAI MØLLERSVEI 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

Kai Møllersvei Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 4. juni 2021







## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Kai Møllersvei 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 31.05.2021, kl. 12.00 [
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 04.06.2021, kl. 12.00

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 Kai Møllersvei Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.05.2021, kl. 12.00, og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 04.06.2021, kl. 12.00.

**Selskapsnummer:** 3529 **Selskapsnavn** Kai Møllersvei 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.

Lise-Marie Melby og Jan Roger Oshaug velges som protokollvitner

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår dekning resultatet for 2020 ved overføring fra egenkapital. Rest overføres til udekket tap.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Fastsettelse av ordinært honorar til styret.

Ordinær godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33.000,-. Dette er som budsjettert.

(se egen sak om ekstraordinært styrehonorar i tillegg)

Styrets innstilling: Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering. Se egen sak.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Fortsetter neste side**

**Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret pga renovering:**

Saksfremstilling: Ekstraordinær godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33.000,-.

Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering.

Ekstraordinært styrehonorar kommer i tillegg til ordinært honorar, og vil ikke medføre varig nivåforhøyelse for honorarer. Utfra styrets forslag om dobbelt honorar, vil det kreve godkjenning av sak ordinært honorar, samt sak ekstraordinært honorar, for at det blir bevilget "dobbelt" styrehonorar.

Styrets innstilling: Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering.

Forslag til vedtak: Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 33.000,- på grunn av arbeid med renovering.

|            |  |            |  |  |
|------------|--|------------|--|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |  |
|------------|--|------------|--|--|

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

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, og ett varamedlem for 1 år.

| Verv        | Navn på kandidat  | For |
|-------------|-------------------|-----|
| Styreleder  | Bjørn Erik Hustad |     |
| Styremedlem | Lise-Marie Melby  |     |
| Varamedlem  | Monica Jakobsen   |     |

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges delegert med vara til OBOS Generalforsamling for 1 år. (Borettslaget har ikke senere år valgt noen vara).

| Verv     | Navn på kandidat  | For |
|----------|-------------------|-----|
| Delegert | Bjørn Erik Hustad |     |

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



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kai Møllersvei Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 12:00 og lukker 4. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3529>

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 ordinært honorar til styret.
5. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret pga renovering.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kai Møllersvei Borettslag**

Bjørn Erik Hustad

Lise-Marie Melby

Jan Roger Oshaug



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**

Lise-Marie Melby og Jan Roger Oshaug foreslås som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Lise-Marie Melby og Jan Roger Oshaug 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 dekning av årets resultat ved overføring fra egenkapital. Rest overføres til udekket tap.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital, samt rest overføres til udekket tap.

### **Vedlegg**

1. 3529-Årsrapport, styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                   |                     |
|-------------|-------------------|---------------------|
| Leder       | Bjørn Erik Hustad | Kai Møllers Vei 9 E |
| Styremedlem | Lise-Marie Melby  | Kai Møllers Vei 9 D |
| Styremedlem | Jan Roger Oshaug  | Kai Møllers Vei 9 C |
| Varamedlem  | Monica Jakobsen   | Kai Møllers Vei 7D  |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Bjørn Erik Hustad Kai Møllers Vei 9 E

Varadelegert

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 Kai Møllersvei Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kai Møllersvei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948694107, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Kai Møllers Vei 7A-F, 9A-F

Gårds- og bruksnummer :  
303 555

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.

Kai Møllersvei 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**

I mars ble det startet renovering av begge byggene: bytte av kledning, 5 cm etterisolering, ny takpapp, pipehatter, takrenner og inngangstrapper. Arbeidet er utført med Byggtec som entrepenør

I forbindelse med renoveringen ble også følgende utført av Byggtec:

Montering av innvendige, frostsikre kuleventiler for vann til veranda i 9B, C, D og F samt 7A-F.

Montering av nye kraner på baksiden (veranda/platting) i såkalt bøtkehøyde over veranda (ikke 9A da de ikke har noen vannuttak på baksiden.)

Bytte til frostsikre utekraner på forsiden i 9B og 9E

Bytte av kjøkkenvindu i 7A og 9B samt sørvendt vindu i redskapsboden.

Begge byggene ble så malt i samme farge; Koksgrå (fargekode 0955)

10 av garasje-enhetene ble så malt i samme farge av beboerne selv, det gjenstår 2 stk. som må males i 2021 for å holdes à jour med resten.

I desember byttet vi fra Telenor til Viken Fiber (Altibox) som vår TV- og bredbåndsleverandør. Avtalen er med 5 års bindetid (ut 2025.)



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 753.264,-.

Dette er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.04.2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.799.815,-.

Dette vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av bygningsmassen, som ble finansiert med opptak av lån.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4.157.956,-

Dette foreslås dekket ved overføring fra egenkapital, samt rest overføres til udekket tap.

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 650.360,- 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.

### 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Kai Møllersvei Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 30 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.

### 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 Kai Møllersvei Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kai Møllersvei 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kai Møllersvei 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, 25. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>378 041</b>   | <b>347 534</b>   | <b>378 041</b>   | <b>650 360</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -4 157 956       | 40 273           | 24 788           | 137 700          |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 13   | 41 202           | 41 202           | 41 300           | 41 300           |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15   | 6 180 500        | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -1 791 428       | -50 968          | -52 000          | -155 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>272 318</b>   | <b>30 507</b>    | <b>14 088</b>    | <b>24 000</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>650 360</b>   | <b>378 041</b>   | <b>392 129</b>   | <b>674 360</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 656 520          | 437 456          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -6 160           | -59 415          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>650 360</b>   | <b>378 041</b>   |                  |                  |



**KAI MØLLERSVEI BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 694 107, KUNDENR. 3529**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 753 264           | 572 832          | 590 000          | 808 000          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>753 264</b>    | <b>572 832</b>   | <b>590 000</b>   | <b>808 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -3 232            | -4 371           | -4 512           | -4 700           |
| Styrehonorar                       | 4    | -32 000           | -31 000          | -32 000          | -33 000          |
| Avskrivninger                      | 13   | -41 202           | -41 202          | -41 300          | -41 300          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -3 500            | -3 500           | -3 600           | -3 600           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -39 865           | -38 705          | -40 000          | -41 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -12 737           | -10 938          | -10 000          | -10 000          |
| Kontingenter                       |      | -2 400            | -2 400           | -2 400           | -2 400           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -4 355 539        | -72 236          | -85 000          | -99 500          |
| Forsikringer                       |      | -56 936           | -51 039          | -53 600          | -60 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -162 032          | -156 968         | -161 000         | -165 500         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -74 602           | -63 216          | -65 000          | -71 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -15 770           | -13 984          | -19 800          | -19 300          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 799 815</b> | <b>-489 558</b>  | <b>-518 212</b>  | <b>-551 300</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-4 046 551</b> | <b>83 274</b>    | <b>71 788</b>    | <b>256 700</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 10   | 8 237             | 7 557            | 3 000            | 0                |
| Finanskostnader                    | 11   | -119 641          | -50 558          | -50 000          | -119 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-111 404</b>   | <b>-43 001</b>   | <b>-47 000</b>   | <b>-119 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-4 157 956</b> | <b>40 273</b>    | <b>24 788</b>    | <b>137 700</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 40 273           |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -1 535 427        | 0                |                  |                  |
| Udekket tap                        |      | -2 622 529        | 0                |                  |                  |



## BALANSE

|                                 | Note | 2020              | 2019             |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                  |
| Bygninger                       | 12   | 1 358 069         | 1 358 069        |
| Tomt                            |      | 47 661            | 47 661           |
| Andre varige driftsmidler       | 13   | 1 773 390         | 1 814 592        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>3 179 120</b>  | <b>3 220 322</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 18 814            | 73 534           |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 532 206           | 258 927          |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 105 500           | 104 995          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>656 520</b>    | <b>437 456</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>3 835 640</b>  | <b>3 657 778</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                  |
| Innskutt egenkapital 12 * 100   |      | 1 200             | 1 200            |
| Opptjent egenkapital            |      | 0                 | 1 535 426        |
| Udekket tap                     | 14   | -2 622 529        | 0                |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-2 621 329</b> | <b>1 536 626</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 6 069 509         | 1 680 437        |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 274 800           | 274 800          |
| Annen langsiktig gjeld          | 17   | 106 500           | 106 500          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>6 450 809</b>  | <b>2 061 737</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 118               | 59 415           |
| Påløpte renter                  |      | 656               | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld          | 18   | 5 386             | 0                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>6 160</b>      | <b>59 415</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>3 835 640</b>  | <b>3 657 778</b> |
| Pantstillelse                   | 19   | 6 474 800         | 2 774 800        |
| Garantiansvar                   |      | 0                 | 0                |



Fredrikstad, 22.04.2021  
Styret i Kai Møllersvei Borettslag

Bjørn Erik Hustad /s/

Lise-Marie Melby /s/

Jan Roger Oshaug /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 753 264        |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>753 264</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -4 512        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 1 280         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-3 232</b> |

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 32 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 587         |
| Andre konsulentonorarer                        | -7 150         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-12 737</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Byggstrøm                                     | -3 000            |
| Byggtec AS                                    | -4 271 508        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-4 274 508</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -9 669            |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -35 359           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -7 229            |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg               | -8 364            |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -9 231            |
| Egenandel forsikring                          | -10 000           |
| Kostnader dugnader                            | -1 178            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-4 355 539</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -41 467         |
| Kommunale avgifter            | -120 565        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-162 032</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -2 300         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -9 946         |
| Andre fremmede tjenester         | -118           |
| Andre kontorkostnader            | -1 104         |
| Porto                            | -234           |
| Bankgebyr                        | -2 069         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-15 770</b> |

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

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 733          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 505          |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 6 999        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>8 237</b> |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -12 468         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt    | -41 126         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken          | -66 047         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                    | <b>-119 641</b> |

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

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1966 | 795 500          |
| Rehabilitering           | 562 569          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>1 358 069</b> |

Tomten ble kjøpt i 1992

Gnr.303/bnr.555

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Garasjeanlegg 2                |           |                  |
| Kostpris                       | 1 968 718 |                  |
| Avskrevet tidligere            | -314 999  |                  |
| Avskrevet i år                 | -39 375   |                  |
|                                |           | 1 614 344        |
| Parkeringsplasser              |           |                  |
| Kostpris                       | 106 000   |                  |
|                                |           | 106 000          |
| Redskapsbod                    |           |                  |
| Kostpris                       | 91 424    |                  |
| Avskrevet tidligere            | -36 551   |                  |
| Avskrevet i år                 | -1 827    |                  |
|                                |           | 53 046           |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>1 773 390</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |           | <b>-41 202</b>   |

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

## Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2012    | -2 000 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 319 563    |   |
| Nedbetalt i år      | 1 680 437  |   |
|                     |            | 0 |

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| Opprinnelig 2020                   | -6 180 500 |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 0          |                   |
| Nedbetalt i år                     | 110 991    |                   |
|                                    |            | -6 069 509        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-6 069 509</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1966           | -274 800        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-274 800</b> |

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Andre innskudd                    | -106 500        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-106 500</b> |

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpte kostnader                 | -5 386        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-5 386</b> |

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 274 800          |
| Pantelån        | 6 069 509        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>6 344 309</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 1 358 069        |
| Tomt          | 47 661           |
| <b>TOTALT</b> | <b>1 405 730</b> |



## Annem 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963132. 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.

### 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**

2020 – 2020 Rehabilitering

Nytt tak, bytte kledning inkludert etterisolering, og rehabilitere inngangspartier.

Entreprenør: Byggtec AS

2015 - 2015 Vinduer, balkongdører

Utskifting av vinduer og balkongdører utført av Hillestad Bygg AS



Sak 4

**Fastsettelse av ordinært honorar til styret.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ordinær godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33.000,-. Dette er som budsjettert.

(se egen sak om ekstraordinært styrehonorar i tillegg)

**Styrets innstilling**

Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering.

Se egen sak.

**Forslag til vedtak**

Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr 33.000,-.



Sak 5

## **Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret pga renovering.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ekstraordinær godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33.000,-.

Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering. Ekstraordinært styrehonorar kommer i tillegg til ordinært honorar, og vil ikke medføre varig nivåforhøyelse for honorarer. Utfra styrets forslag om dobbelt honorar, vil det kreve godkjenning av sak ordinært honorar, samt sak ekstraordinært honorar, for at det blir bevilget "dobbelt" styrehonorar.

### **Styrets innstilling**

Forslag om dobbelt styrehonorar dette året. På grunn av alt arbeidet med renovering.

### **Forslag til vedtak**

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 33.000,- på grunn av arbeid med renovering.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år, og ett varamedlem for 1 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Bjørn Erik Hustad**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Lise-Marie Melby**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Monica Jakobsen**



Sak 7

**Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling**

Det skal velges delegert med vara til OBOS Generalforsamling for 1 år. (Borettslaget har ikke senere år valgt noen vara)

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Bjørn Erik Hustad**



## **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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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