



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 864 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FARMAND TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jens Müllers gate 3  
3110 TØNSBERG

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 367 127	2 589 662
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 367 127</b>	<b>2 589 662</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		209 142	208 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 010	8 788
Annen driftskostnad		1 357 649	1 411 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 800</b>	<b>1 628 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>785 327</b>	<b>960 828</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 138	3 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 138</b>	<b>3 879</b>
Annen finanskostnad		867 067	1 154 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>867 067</b>	<b>1 154 648</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-865 929</b>	<b>-1 150 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 602	-189 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 230	66 240
Sum varige driftsmidler		118 617 897	118 632 907
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 617 897	118 632 907
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		124 798	
Andre fordringer		65 803	110 527
Sum fordringer		190 601	110 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 318	683 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 318	683 139
Sum omløpsmidler		725 919	793 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 343 816</b>	<b>119 426 573</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 984 664	42 065 266
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 984 664</b>	<b>42 065 266</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 224 664</b>	<b>42 305 266</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		41 449 105	41 449 105
Øvrig langsiktig gjeld		35 570 000	35 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 019 105</b>	<b>77 019 105</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 019 105</b>	<b>77 019 105</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 032	6 246
Leverandørgjeld		72 591	58 995
Skyldige offentlige avgifter		1 168	12 825
Annen kortsiktig gjeld		22 257	22 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 047</b>	<b>100 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 119 152</b>	<b>77 119 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 343 816</b>	<b>119 424 440</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440506

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 864 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FARMAND TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jens Müllers gate 3  
3110 TØNSBERG

#### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### 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: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 367 127	2 589 662
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 367 127</b>	<b>2 589 662</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		209 142	208 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 010	8 788
Annen driftskostnad		1 357 649	1 411 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 800</b>	<b>1 628 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>785 327</b>	<b>960 828</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 138	3 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 138</b>	<b>3 879</b>
Annen finanskostnad		867 067	1 154 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>867 067</b>	<b>1 154 648</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-865 929</b>	<b>-1 150 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 602	-189 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>



Organisasjonsnr: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

## 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		118 566 667	118 566 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 230	66 240
Sum varige driftsmidler		118 617 897	118 632 907
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 617 897	118 632 907
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		124 798	
Andre fordringer		65 803	110 527
Sum fordringer		190 601	110 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 318	683 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 318	683 139
Sum omløpsmidler		725 919	793 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 343 816</b>	<b>119 426 573</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	41 984 664	42 065 266
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>41 984 664</b>	<b>42 065 266</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 224 664</b>	<b>42 305 266</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 449 105	41 449 105
Øvrig langsiktig gjeld	35 570 000	35 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 019 105</b>	<b>77 019 105</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 019 105</b>	<b>77 019 105</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 032	6 246
Leverandørgjeld	72 591	58 995
Skyldige offentlige avgifter	1 168	12 825
Annen kortsiktig gjeld	22 257	22 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>100 047</b>	<b>100 069</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>77 119 152</b>	<b>77 119 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>119 343 816</b>	<b>119 424 440</b>



Organisasjonsnr: 991 864 296  
FARMAND TERRASSE 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:**  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Farmand Terrasse Borettslag  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Farmand Terrasse Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3274>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Farmand Terrasse Borettslag**

Arne Hegg

Karin Vasbø

Leif Harald Aass

Ingeborg Bøe

Andreas Henden



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.

**Forslag til vedtak**

Karin Vasbø og Ingeborg Bøe er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet på kr 80 602 dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at underskuddet på kr 80 602 dekkes ved overføring fra egenkapital. Årets underskudd skyldes at borettslaget har lagt ut for montering av vannstoppere med kr 242.000.- som innbetales av beboerne i 2021.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Hegg	Jernbanegaten 1
Nestleder	Karin Vasbø	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Leif Harald Aass	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Ingeborg Bøe	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Andreas Henden	Jernbanegaten 1
Varamedlem	Nora Marie Hundstad	Jernbanegaten 3
Varamedlem	Einar Klinkenberg	Jernbanegaten 1

### Valgkomiteen

Tom Rune Borgen	Jernbanegaten 1
Ivar Kvam	Jernbanegaten 1
Björg Wevle	Jernbanegaten 1

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 Farmand Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Farmand Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991864296, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Jernbanegaten 1  
Jens Mullersgate 3

Gårds- og bruksnummer :  
1002      582    584

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.

Farmand Terrasse Borettslag har 3 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 BDO - avd Tønsberg.

## Styrets arbeid

Det er nå installert vannvarslere i alle leilighetene. Styret anså dette som nødvendig da en vannskade medfører minst 20 000 i egenandel og forsikringsselskapet mulighet til fratrekk dersom vannvarslere ikke er installert. Noe som ble vedtatt på forrige årsmøte.

Vårt ventilasjons system ble rengjort i høst, det skulle vært gjort hvert 4de år. Nå var det svært nødvendig, flere måtte også få nye vifter på taket. Vedtak fra forrige årsmøte.

Reforhandling med Telenor har resultert i nye dekodere og rutere, samt litt høyere hastighet på nettet.

Vi fikk et stort møllproblem i bodene i 5te etasje. Anticimex ble kontaktet. Problemet ble løst.

Jobber fortsatt med VBK om støy fra bussene. Foreløpig uavklart.

Vi fikk en hasteinnkalling fra Trond Svensen om reseksjonering av borettslaget og Farmandstredet. Der de blant annet ønsket å endre parkeringsplassene eller legge de til borettslaget. Vi fikk korte frister, måtte haste innkalle til møte. På grunnlag av dette søkte vi opp alle dokumenter rundt borettslaget hos kommunen. De ønsket å ha en ny avtale ferdig før jul 2020. Styret og noen repetenter for parkeringsplassene (Solveig Moe og Leif Hegg) var på et møte med Farmandstredets jurist, der han forklarte hva de ønsket. Vi var godt forberedt og vi tok nok han litt på sengen, det var mye han ikke kunne svare på. Han oppklarte også noen ting vi enten hadde misforstått eller var feilinformert om. Vi fremmet våre ønsker på møte. Farmandstredet skulle komme med forslag til ny sameieavtale, selv om vi aldri har sett den gamle. Vi venter fortsatt på første utkast av avtale!

Etter en særdeles kald vinter og vår inngang i Jernbanegaten nærmest ble mørklagt, grunnet lamper som ikke kunne erstattes. Ble dette først fikset på nyåret da brannrøret sprakk. Ny varmpumpe og lysarmatur ble satt opp i samarbeid med Steen og Strøm

På nyåret (21) fikk vi varsel om bygging på Beiruttomta. Borettslaget samt de fleste beboerne sendte en protest på dette. Arne Hegg var også i kontakt med politikere, andre interessegrupper, samt at styret brukte advokat til en formell protest.

Det er et ønske fra mange om ladning til elbil, men så lenge vi ikke har fått avklaring på parkeringsplassene kan vi ikke bruke penger på opplegg til ladning. Men hvis enkelteiere av parkeringsplassene ønsker å legge inn for egen kostnad og risiko blander ikke borettslaget seg opp i det.



## 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 2 367 127.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 581 800.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 80 602 og foreslås dekket ved overføring fra 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 0 på IN-ordningen.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr - 80 602.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 625 872 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 265 000 til normalt vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 1 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Farmand Terrasse Borettslag.

### Lån

Farmand Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken.

#### Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånearr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsti	Låntype	Rente	Eff. IN
068K01	98207749303	41 449 105,00	30.04.21	321	Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,78% flytende rente 1,8% Ja

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Farmand Terrasse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Farmand Terrasse Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S6EUB-C742Q-NPVPNY-LV4PM-8ODT0-0DF86



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 13:50:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: S6EUB-C742Q-NPVPNY-LV4PM-8ODT0-ODF86

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 30



## FARMAND TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>691 464</b>	<b>947 645</b>	<b>691 464</b>	<b>625 872</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-80 602	-189 941	-185	-17 886
Tilbakeføring av avskrivning	13 15 010	8 788	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-75 028	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-65 592</b>	<b>-256 181</b>	<b>-185</b>	<b>-17 886</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>625 872</b>	<b>691 464</b>	<b>691 279</b>	<b>607 986</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	725 919	793 666		
Kortsiktig gjeld	-100 047	-102 202		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>625 872</b>	<b>691 464</b>		



## FARMAND TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		867 067	1 154 648	1 123 260	737 820
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 060	1 428 648	1 499 740	1 500 180
Andre inntekter		0	6 366	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 367 127</b>	<b>2 589 662</b>	<b>2 623 000</b>	<b>2 238 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-99 142	-98 766	-92 185	-102 693
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	-15 010	-8 788	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 865	-14 444	-9 000	-9 200
Andre honorarer		-500	0	0	-500
Forretningsførerhonorar		-101 220	-98 750	-102 000	-103 244
Konsulenthonorar	6	-59 402	-27 204	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-428 239	-343 545	-230 000	-265 000
Forsikringer		-45 301	-60 119	-60 000	-46 270
Kommunale avgifter	8	-310 595	-285 470	-290 000	-348 564
Kostnader sameie		-67 027	-65 822	-66 000	-68 000
Energi/fyring		-53 347	-104 225	-110 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 234	-233 271	-240 000	-246 515
Andre driftskostnader	9	-105 919	-178 430	-149 000	-97 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 581 800</b>	<b>-1 628 834</b>	<b>-1 483 185</b>	<b>-1 517 886</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>785 327</b>	<b>960 828</b>	<b>1 139 815</b>	<b>720 114</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>785 327</b>	<b>960 828</b>	<b>1 139 815</b>	<b>720 114</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 138	3 879	0	0
Finanskostnader	11	-867 067	-1 154 648	-1 140 000	-738 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-865 929</b>	<b>-1 150 769</b>	<b>-1 140 000</b>	<b>-738 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-80 602</b>	<b>-189 941</b>	<b>-185</b>	<b>-17 886</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-80 602	-189 941		

**FARMAND TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	95 566 667	95 566 667
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	13	51 230	66 240
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 617 897</b>	<b>118 632 907</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		124 798	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 638	89 848
Andre kortsiktige fordringer	14	3 165	20 679
Driftskonto OBOS-banken		351 159	480 149
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	8 763
Sparekonto OBOS-banken		184 159	183 277
Innestående i andre banker		0	10 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>725 919</b>	<b>793 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 343 816</b>	<b>119 426 573</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 5000		240 000	240 000
Annen egenkapital	15	41 984 664	42 065 266
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 224 664</b>	<b>42 305 266</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 449 105	41 449 105
Borettsinnskudd	17	35 570 000	35 570 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>77 019 105</b>	<b>77 019 105</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		72 591	58 995
Skyldige offentlige avgifter	18	1 168	12 825
Påløpte renter		4 032	6 246
Energiavregning	19	13 977	13 895
Annen kortsiktig gjeld	20	8 280	10 240
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 047</b>	<b>102 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 343 816</b>	<b>119 426 573</b>
Pantstillelse	21	126 570 000	126 570 000
Garantiansvar			
Tønsberg, 24.03.2021			
Styret i Farmand Terrasse Borettslag			
Arne Hegg /s/	Leif Harald Aass /s/	Ingeborg Bøe /s/	
Andreas Henden /s/	Karin Vasbø /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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 500 060
Kapitalkostnader på IN-lån	893 904
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-26 837
Overført til kapitalkostnader	-867 067
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 500 060</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-66 240
Påløpte feriepenger	-8 280
Arbeidsgiveravgift	-26 088
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 759
Yrkesskadeforsikring	-293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-99 142</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 865.

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

Juridisk bistand	-8 625
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 752
OBOS Prosjekt AS	-40 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 402</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-49 118
Drift/vedlikehold VVS	-258 268
Drift/vedlikehold elektro	-61 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 199
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 188
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	36
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-428 239</b>

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

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

Kommunale avgifter	-310 595
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-310 595</b>

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

Verktøy og redskaper	-450
Vaktmestertjenester	-1 108
Renhold ved firmaer	-89 042
Andre fremmede tjenester	-8 194
Porto	-1 305
Bank- og kortgebyr	-2 756
Velferdskostnader	-3 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-105 919</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	882
Renter bank	6
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 138</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-867 067
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-867 067</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	95 566 667
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>95 566 667</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1002/bnr.582 M. flere

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

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

Bevegelsessensor lysanlegg	
Tilgang 2019	75 028
Avskrevet tidligere	-8 788
Avskrevet i år	-15 010
	51 230
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>51 230</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-15 010</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto kapitalkostnader	3 165
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 165</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	436 602
Egenkapital fra IN tidligere	41 548 062
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>41 984 664</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2007	-82 997 167
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	41 548 062
Nedbetalt i år, IN	
	-41 449 105
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-41 449 105</b>

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. Estimert 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-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	Første avdrag er 30/01-2023
42		1 250
5		1 650
35		1 950
1		3 000
24		3 200
8		3 350
19		3 500
27		3 550
		3 600
13		3 650
34, 41, 48		3 700
33		3 800
7		4 700
20		4 800
29, 38, 44		4 950
31		5 400
28		5 550
23		5 950
25		6 000
2		7 400
3		8 600

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-35 570 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-35 570 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 168

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-1 168**

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-53 100
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-53 100</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	3 780
Gass	22 462
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>26 242</b>

Uoppgjorte avregninger	12 881
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-13 977</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 280
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 280</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 570 000
Pantelån	41 449 105
Beregnete IN-forpliktelser	41 548 062
<b>TOTALT</b>	<b>118 567 167</b>

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

Bygninger	95 566 667
Tomt	23 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>118 566 667</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Henvendelser til styret kan rettes styreleder.

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CHUBB EUROPEAN GROUP LTD med polisenummer NOPKNA00698. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og



30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

#### **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.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Arne Hegg**

Gjenvalg.

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

**Andreas Henden**

Gjenvalg.

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

**Einar Klinkenberg**

**Nora Marie Hundstad**



Sak 6

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Valgkomite** Velges for 1 år

Ivar Kvam

Sidsel Ulgenes

Tom Rune Borgen



## 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](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.