



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 378 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 833 045	1 693 834
Sum inntekter		1 833 045	1 693 834
Kostnader			
Lønnskostnad		106 894	106 629
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		3 559 944	1 302 603
Sum kostnader		3 666 838	1 409 233
Driftsresultat		-1 833 793	284 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 138	9 152
Sum finansinntekter		8 138	9 152
Annen finanskostnad		60 303	58 205
Sum finanskostnader		60 303	58 205
Netto finans		-52 165	-49 053
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 885 958	235 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 885 958	235 548
Årsresultat		-1 885 958	235 548
Totalresultat		-1 885 958	235 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 885 958	235 548
Sum overføringer og disponeringer		-1 885 958	235 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 509 880	2 509 880
Sum varige driftsmidler		2 509 880	2 509 880
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 206	3 184
Sum finansielle anleggsmidler		3 206	3 184
Sum anleggsmidler		2 513 086	2 513 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 242	54 234
Sum fordringer		16 242	54 234
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 692	1 706 731
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 692	1 706 731
Sum omløpsmidler		2 214 934	1 760 965
SUM EIENDELER		4 728 020	4 274 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 486 182
Udekket tap		399 776	
Sum opptjent egenkapital		-399 776	1 486 182
Sum egenkapital		-396 176	1 489 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 435 998	2 057 277
Øvrig langsiktig gjeld		582 100	582 100
Sum annen langsiktig gjeld		4 018 098	2 639 377
Sum langsiktig gjeld		4 018 098	2 639 377
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		366	361
Leverandørgjeld		1 058 997	115 140
Skyldige offentlige avgifter		6 051	4 371
Annen kortsiktig gjeld		40 684	24 998
Sum kortsiktig gjeld		1 106 098	144 870
Sum gjeld		5 124 196	2 784 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 728 020	4 274 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446904

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 378 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 833 045	1 693 834
Sum inntekter		1 833 045	1 693 834
Kostnader			
Lønnskostnad		106 894	106 629
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		3 559 944	1 302 603
Sum kostnader		3 666 838	1 409 233
Driftsresultat		-1 833 793	284 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 138	9 152
Sum finansinntekter		8 138	9 152
Annen finanskostnad		60 303	58 205
Sum finanskostnader		60 303	58 205
Netto finans		-52 165	-49 053
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 885 958	235 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 885 958	235 548
Årsresultat		-1 885 958	235 548
Totalresultat		-1 885 958	235 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 885 958	235 548
Sum overføringer og disponeringer		-1 885 958	235 548



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 509 880	2 509 880
Sum varige driftsmidler		2 509 880	2 509 880

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 206	3 184
Sum finansielle anleggsmidler		3 206	3 184

Sum anleggsmidler		2 513 086	2 513 064
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		16 242	54 234
Sum fordringer		16 242	54 234

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 692	1 706 731
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 692	1 706 731

Sum omløpsmidler		2 214 934	1 760 965
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 728 020	4 274 029
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 486 182
Udekket tap	399 776	
Sum opptjent egenkapital	-399 776	1 486 182
Sum egenkapital	-396 176	1 489 782
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 435 998	2 057 277
Øvrig langsiktig gjeld	582 100	582 100
Sum annen langsiktig gjeld	4 018 098	2 639 377
Sum langsiktig gjeld	4 018 098	2 639 377
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	366	361
Leverandørgjeld	1 058 997	115 140
Skyldige offentlige avgifter	6 051	4 371
Annen kortsiktig gjeld	40 684	24 998
Sum kortsiktig gjeld	1 106 098	144 870
Sum gjeld	5 124 196	2 784 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 728 020	4 274 029



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12

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:

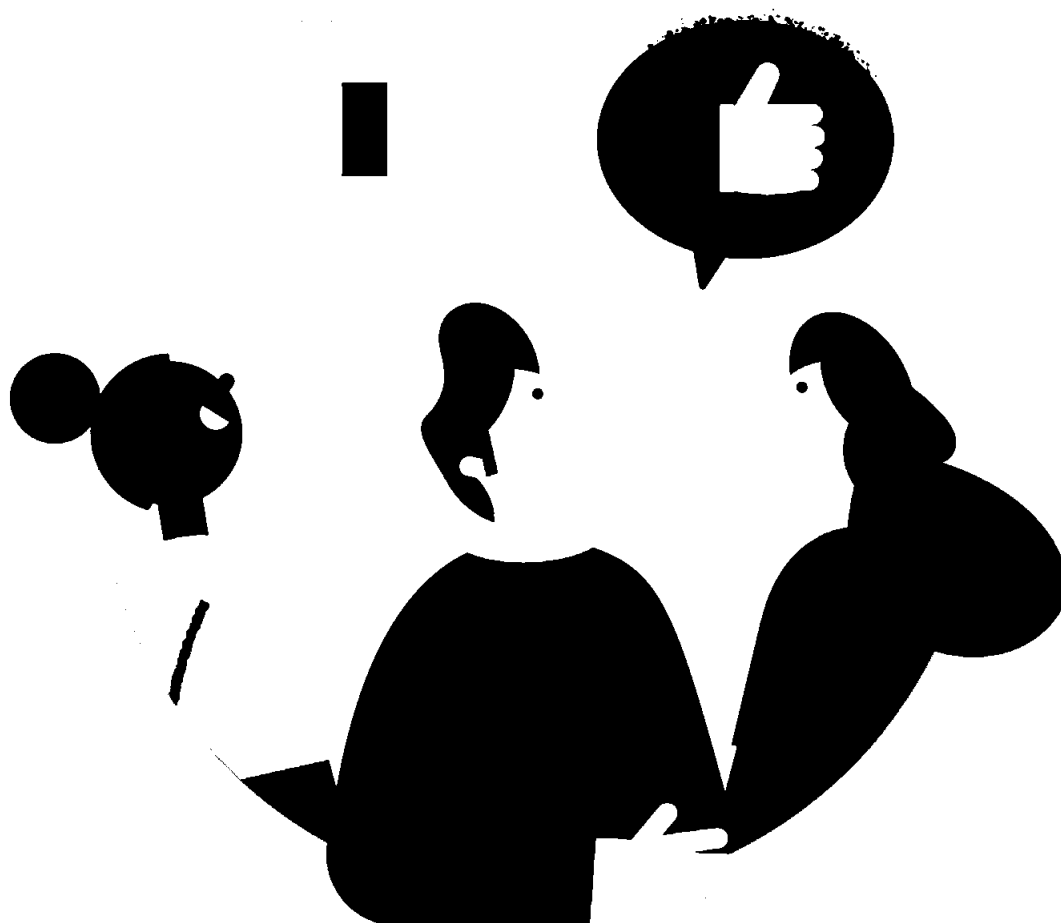
Nei

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

Borettslaget Thormøhlensgate 12

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Thormøhlensgate 12 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 04.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21
- Det vil bli gjennomført et frivillig videomøte 04.05.21 kl 18:00. Lenke til dette vil du finne på <https://vibbo.no/6212>

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

- Kan 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 Borettslaget Thormøhlensgate 12 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21

Selskapsnummer: 6212 **Selskapsnavn** Borettslaget Thormøhlensgate 12

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.

Erik Mannseth og Marit Haugland velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 140 000.

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



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

Det skal velges styreleder, 1 styremedlem og 3 Varamedlemmer.
Det kan krysses av for inntil 1 styremedlem og 3 Varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Terje Svardal	
Styremedlem	Alexander Lund	
Styremedlem	Birthe Dyrdal	
Varamedlem	Anders Loftheim	
Varamedlem	Marita Olsen	
Varamedlem	Alexander Lund	
Varamedlem	Birthe Dyrdal	

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



Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Thormøhlensgate 12. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6212>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 4. mai kl. 18:00.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Thormøhlensgate 12

Per Anders Rubing

Ørnulv Dahl

John Lunde

Marita Olsen



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

Erik Mannseth og Marit Haugland er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 kr. Dette på grunn av det ekstraordinære året der styreleder vært byggeleder for et stort rehabiliteringsprosjekt. Se Styrets Arbeid i årsrapport for mer utførlig beskrivelse av det arbeid som styret mener begrunner denne godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 - 6212 med revisors beretning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Anders Rubing	Thormøhlens Gate 12
Styremedlem	Ørnulv Dahl	Thormøhlensgate 12
Styremedlem	John Lunde	Thormøhlensgate 12
Styremedlem	Marita Olsen	Thormøhlens Gate 12
Varamedlem	Birte Linn Dyrdal	Thormøhlens Gate 12
Varamedlem	Anders Loftheim	Thormøhlens Gate 12
Varamedlem	Alexander Lund	Thormøhlens Gate 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Thormøhlensgate 12

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter og en utleielokale

Borettslaget Thormøhlensgate 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957378331, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Thormøhlens Gate 12

Gårds- og bruksnummer :
164 338

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.

Borettslaget Thormøhlensgate 12 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 Revisorgruppen Horda.



Styrets arbeid

Generell informasjon

Takk for at alle har utvist tålmodighet med de store arbeidene som er blitt gjennomført i huset i 2020.

2020 har vært et år med veldig stor aktivitet i borettslaget. Det ble ekstra mye arbeid for styret da vi valgte at styre rørfornyingen selv, og det i tillegg var en stor vannlekkasje på tak (se mer nede). Da vi i 2019 hadde oppdaget at avløpsrør måtte rørfornyes, begynte året med å hente inn tilbud for rørfornyning. I januar utarbeidet styret ved styreleder et tilbudsgrunnlag og hadde befaring med 4 entreprenører. Disse tilbudene ble gjennomgått av styret og ekstern konsulent, begge kom fram til at Olimb var best både på pris og på framgangsmåte i denne blokken da mange bad og kjøkken allerede var pusset opp i forskjellige grader, til forskjellige tider. I mars stengte Norge ned og alle ble hjemme i hjemmekontor med barn hjemme. Rundt usikkerheten med et nytt virus gikk også styrets aktivitet ned, og møter ble flyttet til zoom. Dugnad ble gjennomført i en mer koronavennlig versjon med en dugnadsliste og oppgaver isteden for en kveld der alle samles, og styret fikk satt opp en dispenser for håndsprit ved inngangen.

Tilbud kontrakt og lån

Tilbudsarbeidet ble også forsinket men da Norge åpnet opp igjen i mai ble kontrakt underskrevet med Olimb. Kontraktsum ble betydelig mindre enn det estimat vi først fikk i 2019.

Den lavere kontraktsummen gjorde at vi kunne låne mindre, samtidig med opplåningen på 1,5 millioner omgjorde vi det eksisterende lånet i borettslaget og slo det sammen til et serielån med 17 års nedbetalingstid. Vi valgte dette lånet på grunn av to ting; vi betaler mindre rente nå enn vi gjorde på det gamle lånet, og det gjør også at vi betaler mer nå da vi vet renten er lav og betaler mindre og mindre for hvert år om ikke renten stiger dramatisk. Dette muliggjør nye investeringer som vi vet borettslaget må gjøre på for eksempel fasade og heis. Med et serielån sparer vi under lånetiden også mer enn 100 000 på renter sammenlignet med annuitetslån. Kontrakt og budsjett var før alle stammer og inn i alle leiligheter. Se nede.

Rørfornyning

Det store arbeidet i 2020 var rørfornyning av avløpsstammer i bygget. Da man i et så stort prosjekt trenger en byggleder, valgte styret at styreleder skulle ta på seg den jobben fremfor å leie inn et eksternt byggherreombud. Borettslaget sparte et sted mellom 80 000 – 140 000 på det kun i konsulentkostnader, og med all sannsynlighet hjalp det både økonomisk (vanskelig å sette et tall på) og organisatorisk å ha en byggleder (styreleder) på byggherresiden med så inngående kunnskap i bygget, god kontakt med beboere og arkitektutdanning. Det økte dog styrets arbeidsmengde betydelig og en god del mer enn antatt.

Prosess Rørfornyning

Etter inngåelse av kontrakt anordnet vi informasjonsmøte i Salem. Kun 5 beboere kom på informasjonsmøte utenom styret. Informasjon ble også distribuert i postkasser og gjennom Vibbo. Arbeidene startet opp i august med filming av alle stammene. På grunn av høyere kompleksitet enn antatt og en annen skifteordning var det 3,5 uke per stamme isteden for det estimerte 2,5 uke med 6 dagers skift.



Først kommer noen generelle erfaringer og informasjon så kommer det en mer detaljert rapport nedenfor.

Generelle erfaringer – behovet for rørfornyng ble tydeligere da Olimb oppdaget at det var vanninntrenging ved regn, langs stamme 1, stammen ble grundig kontrollert av Olimb og kjapt tettet ved å lukke taksluk i første omgang. I stamme 4 ble det også en større lekkasje ved et kraftig regn i oktober. Konklusjonen fra forsikringsselskapet var at takarbeidet som ble utført i 2010 ikke sikret rør i stamme 4, i stamme 1 ble det ikke feilsøkt da det ikke trengtes, da alle rør og overganger til tak ble rørfornyet så alle vanninntrenginger er fikset. Generelt så gikk rørfornyngen bra, og det var ikke mange avvik. Under prosjektets gang ble det også besluttet å rørførnye bunnledninger på grunn av tilstand og at vi hadde folk på huset som gjorde det rimeligere enn at gjøre det vid en seinere anledning. Bunnledninger var ikke undersøkt i 2019 og vi var heller ikke sikker på hvor mye Vitek fikset i 2018 derfor var det ikke med i budsjettet. Da vi ikke har fått slutfaktura vet vi ikke utfallet på budsjettet men i det foreløpige regnskapet på prosjektet ser det ut som vi klarte denne ekstrautgiften på mer enn 400 000 uten å gå mer enn 100 000 over budsjett (for arbeid/ikke borettslagsbudsjett). Det da vi lagt in rikelig med buffere på grunn av avvik som dette og på grunn av begrensede avvik i resten av bygget. Då arbeidene og slutfakturering ikke var ferdig i årsskiftet 2020 – 2021 så kan vi ikke si hvor det sluttet økonomisk.

Så kommer den mer *detaljerte beskrivelsen* stamme for stamme:

Rørfornyng fulgte følgende fremdrift:

- Stamme 1 og 4 først, (leil. 101, 201 301, 401, 501, 601 og 104, 204, 304, 404, 504 og 604)
- Stamme 2 og 3 (leil. 102, 202, 302, 402, 502, 602, 103, 203, 303, 403, 503, 603)
- Stamme 5 og 6 (leil. 105, 205, 305, 405, 505, 605, 106, 206, 306, 406, 506, 606)

Nedenfor kommer en kort rapport om de forskjellige stammene. Hver for seg.

Stamme 1, Se over om regnvann, noen spesialløsninger leiligheter forårsaket betydelig ekstraarbeid, 1 avvik med dårlig montert rør som Olimb ikke ville reparere. Gikk ellers fint.

Stamme 2, Da det kun var mulig med tilkomst fra tak grunnet tilfluktsrom så tok det lenger tid. Ellers ikke noen problemer.

Stamme 3, Se stamme 2. Fant at stoppekran for vann inn til stamme 3 var innebygget av tidligere eiere, pålegg for nye eiere i 103 at bibeholde åpning og ved ev oppussing sikre tilkomst som i dag.

Stamme 4, Det var ikke mulig at på et enkelt og økonomisk måte rørførnye til do og dusj. Kjøkkenstikk og 20 cm av stikkør mot do og dusj er rørfornyet, ved oppussing av bad må rør i kasse på bad byttes for å sikre nye rør hele veien. Er byttet til 1 og 2 etasje.

Stamme 5. Ikke noen avvik

Stamme 6. Ikke noe større avvik

Bunnledninger. Ikke noen større avvik.

Taklekkasje

I oktober var det en stor lekkasje på taket, det var takteking 2010 som ikke sikret rør og med stor vanntilførsel og lukket sluk i stamme 1 (på grunn av utettheter) og 3 (på grunn av arbeid) ble lekkasjen større. Skadene blir dekket av forsikring da taket var mindre en 40 år gammelt og feilen som borettslaget må fikse var allerede en del av den planlagde



rørfornyningen. Recover, som fikk oppdraget av Gjensidige å fikse leilighetene som ble skadet, har arbeidet ekstremt sakte. Dårlig prosjektledelse hos Recover har forsinket arbeid og skapt betraktelig ekstraarbeid for styret. Ved årsskiftet var kun 1 av leilighetene ferdig fikset.

Andre arbeider:

Det ble skiftet et rør til ovn til leilighet i forbindelse med reparasjon av vannskader. Dette da det av beboer blitt meldt om at det kom rustvann fra tak. Da røret er eldre enn 40 år (med begrensninger på forsikringsdekning) og da det er kjent at den type isolasjon som røret ligger i etses på røret er det en stor risiko både for store skader på innbo og bygg samt kroppsskader å ha rør med varmtvann som ikke er mulig å observere gjennom betong. Rør ble lagt langs himling da det er store risiko for utettheter og store ukjente kostnader med å åpne en takterasse. Det er heller ikke enn god løsning å legge rør opp gjennom betong til utvendig på nytt på grunn av risiko med nye lekkasjer og i forhold til energiforbruk.

Annen informasjon:

Det ble gjennomført en dugnad under våren. Vaktmester vasket gå-altaner og malte.

Det ble eierskifte i 3 leiligheter under året.

Det tekniske rommet innenfor sykkelboder er brukbart som verksted for alle beboere, det oppfordras at rydde vekk pågående prosjekter ved pauser i arbeid.

Det ble laget en rampe av styret i teknisk rom nede i kjeller for tilkomst med rullator. Dette er en sak som kan komme opp på nytt men for å få til en mer permanent løsning for universell tilkomst i bygget må det til et samarbeid med beboer og fylkeskommune, NAV ved behov. Styret lagde en plan for en mer permanent løsning som kan åpnes opp på nytt ved neste gang.

Brannslukkere ble skiftet ut i hele huset. I leilighetene byttet vi fra pulver til skum, som er mye mindre skadelig for innbo og bygg om den brukes (pulver ødelegger elektronikk og krever stor sanering etter bruk). I fellesarealer er det fortsatt pulver da de tåler større temperaturskiftninger og har lengre levetid.

Beboer Alexander Lund kan på lik linje som Leon Heggernes gjøre vaktmesterarbeid på timebasis med vaktmesterlønn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 833 045.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 666 838. De høye driftskostnadene var på grunn av store rehabiliteringsarbeid med rørfornyning. Se styrets arbeid.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 885 958 og foreslås dekket delvis ved overføring fra egenkapital og opptak av lån. 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 1 108 836 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 285 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter for 2021 er budsjettet til kr 437 515.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 195 000 for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 61 670. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Thormøhlensgate 12.



Borettslaget Thormøhlensgate 12

Lån

Borettslaget Thormøhlensgate 12 har følgende lån:

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 17 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 for 2021 er budsjettert til kr 62 820

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
Borettslaget Thormøhlensgate 12

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Thormøhlensgate 12 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.885.958,-. Årsregnskapet 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 selskapets 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 07.04.2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12 ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 616 095	1 484 676	1 616 095	1 108 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 885 958	235 548	-3 159	222 221
Tilbakeføring av avskrivning	0	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 504 718	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 125 997	-104 098	-122 000	-206 000
Innsk. øremerk. bankkto	-22	-32	0	0
			-3 266	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-507 259	131 419	121	31 221
			-1 650	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 108 836	1 616 095	026	1 140 057
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 214 934	1 760 965		
Kortsiktig gjeld	-1 106 098	-144 870		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 108 836	1 616 095		



BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12 ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 795	1 667 304	1 814 000	1 819 000
Andre inntekter	3	18 250	26 530	0	27 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 833 045	1 693 834	1 814 000	1 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 894	-21 629	-37 400	-37 400
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 498	-6 316	-6 500	-6 649
Forretningsførerhonorar		-61 285	-59 560	-61 290	-62 820
Konsulenthonorar	7	-6 858	-10 238	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 557 491	-232 076	000	-285 000
Forsikringer		-59 518	-54 024	-56 575	-61 670
Kommunale avgifter	9	-437 515	-420 743	-431 200	-445 670
Energi/fyring	10	-145 569	-223 247	-233 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 568	-257 118	-219 156	-215 570
Andre driftskostnader	11	-69 642	-39 281	-35 000	-68 000
				-4 819	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 666 838	-1 409 233	121	-1 467 779
				-3 005	
DRIFTSRESULTAT		-1 833 793	284 601	121	378 221
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 138	9 152	0	0
Finanskostnader	13	-60 303	-58 205	-154 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 165	-49 053	-154 000	-156 000
				-3 159	
ÅRSRESULTAT		-1 885 958	235 548	121	222 221
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	235 548		
Fra opptjent egenkapital		-1 486 182	0		
Udekket tap		-399 776	0		



BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12 ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 509 880	2 509 880
Øremerkede bankinnskudd	22	3 206	3 184
SUM ANLEGGSMIDLER		2 513 086	2 513 064
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		492	158
Forskuddsbetalte kostnader		3 750	54 076
Andre kortsiktige fordringer	15	12 000	0
Driftskonto OBOS-banken		2 178 327	1 692 414
Driftskonto OBOS-banken II		15 949	11 122
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 401	3 179
Sparekonto OBOS-banken		16	16
SUM OMLØPSMIDLER		2 214 934	1 760 965
SUM EIENDELER		4 728 020	4 274 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		0	1 486 182
Udekket tap	16	-399 776	0
SUM EGENKAPITAL		-396 176	1 489 782
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 435 998	2 057 277
Borettsinnskudd	18	582 100	582 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 018 098	2 639 377
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 394	16 901
Leverandørgjeld		1 058 997	115 140
Skyldige offentlige avgifter	19	6 051	4 371
Påløpte renter		366	361
Annen kortsiktig gjeld	20	24 290	8 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 106 098	144 870



Borettslaget Thormøhlensgate 12

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 728 020	4 274 029
Pantstillelse	21	4 102 100	3 083 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2021
Styret i Borettslaget Thormøhlensgt 12

Per Anders Rubing	Ørnulv Dahl	John Lunde	Marita Olsen
-------------------	----------------	---------------	-----------------



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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 483 140
Kabel-Tv	222 480
Forretningslokale	97 175
Garasje	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 814 795

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie Bergen Fiber 2019 og 2020	18 250
SUM ANDRE INNTEKTER	18 250

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 238
Påløpte feriepenger	-1 464
Arbeidsgiveravgift	-13 635
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 442
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 894

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Borettslaget Thormøhlensgate 12

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket Møtemat og julemiddag for kr 4 552, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 498.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-742
Andre konsulenthonorarer	-4 856
SUM KONSULENTHONORAR	-6 858

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 276
Drift/vedlikehold VVS	-2 453 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 552
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 421
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 650
Kostnader dugnader	-5 954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 557 491

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-159 839
Vann- og avløpsavgift	-166 461
Feieavgift	-5 803
Renovasjonsavgift	-105 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-437 515

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 858
Fjernvarme	-118 711
SUM ENERGI / FYRING	-145 569

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

Lokalleie	-4 750
Container	-5 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Driftsmateriell	-2 471
Lyspærer og sikringer	-811
Renhold ved firmaer	-35 052
Kontor- og datarekvisita	-998
Trykksaker	-793
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 552
Andre kontorkostnader	-4 750
Porto	-527
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 881
Bank- og kortgebyr	-2 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 642

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	558
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 724
SUM FINANSINTEKTER	8 138

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 360
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 806
Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-60 303

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	2 509 880
SUM BYGNINGER	2 509 880

Tomten ble kjøpt i 1962

Gnr.164/bnr.338

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie Bergen Fiber	12 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 000



Borettslaget Thormøhlensgate 12

NOTE: 16

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: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

	-2 503	
Opprinnelig 2015	046	
Nedbetalt tidligere	445 769	
Nedbetalt i år	2 057 277	
		0

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 17 år.

	-3 504	
Opprinnelig 2020	718	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 720	
		-3 435 998

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 435 998**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962 + salg av vaktmester/tjeneste leilighet -582 100

SUM BORETTSINNSKUDD **-582 100**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -4 401

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 650

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-6 051**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 464

Påløpte kostnader -22 826

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-24 290**



Borettslaget Thormøhlensgate 12

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Avanleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	582 100
Pantelån	3 435 998
TOTALT	4 018 098

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

Bygninger	2 509 880
TOTALT	2 509 880

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post thormohlensgate12@gmail.com. Styrets medlemmer som ikke er planlagt nyvalgt på årsmøte er John Lunde og Ørnulv Dahl. Liste med kontakinformasjon blir oppdatert etter Generalforsamling og satt opp på oppslagstavle og på Vibbo.

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. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 995 26 763, e-post l.heggernes@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret og hentes hos leverandør.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56407138. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



Borettslaget Thormøhlensgate 12

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder, styremedlem og vara til styret. Styreleder og styremedlem er valgt for 2 år og vara for 1 år.

Nåværende styreleder takker for tilliten etter å hatt vervet det siste årene men må ferdigstille en doktorgrad og må trekke seg fra vervet. Han kommer gjerne tilbake til nye verv etter doktorgraden er levert.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Terje Svardal

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Alexander Lund

Birthe Dyrdal

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Alexander Lund

Anders Loftheim

Birthe Dyrdal

Marita Olsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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