



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 627 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 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 Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 593 765	19 049 892
Sum inntekter		3 593 765	19 049 892
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		719 542	542 568
Sum kostnader		753 772	542 568
Driftsresultat		2 839 993	18 507 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		651	1 006
Sum finansinntekter		651	1 006
Annen finanskostnad		494 545	665 271
Sum finanskostnader		494 545	665 271
Netto finans		-493 894	-664 265
Ordinært resultat før skattekostnad		2 346 099	17 843 058
Skattekostnad på ordinært resultat			1 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 346 099	17 844 408
Årsresultat		2 346 099	17 841 708
Totalresultat		2 346 099	17 841 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 346 099	17 841 708
Sum overføringer og disponeringer		2 346 099	17 841 708



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		105 455 000	105 455 000
Sum varige driftsmidler		105 455 000	105 455 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 455 000	105 455 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 482	49 413
Sum fordringer		23 482	49 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 323	335 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 323	335 746
Sum omløpsmidler		510 805	385 159
SUM EIENDELER		105 965 805	105 840 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 187 807	17 841 708
Sum opptjent egenkapital		20 187 807	17 841 708
Sum egenkapital		20 277 807	17 931 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 360 800	24 586 800
Øvrig langsiktig gjeld		63 267 000	63 267 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 627 800	87 853 800
Sum langsiktig gjeld		85 627 800	87 853 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 176	3 704
Leverandørgjeld		34 375	40 823
Betalbar skatt			124
Annen kortsiktig gjeld		23 647	10 000
Sum kortsiktig gjeld		60 198	54 651
Sum gjeld		85 687 998	87 908 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 965 805	105 840 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467669

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 627 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 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 Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 593 765	19 049 892
Sum inntekter		3 593 765	19 049 892
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	
Annen driftskostnad		719 542	542 568
Sum kostnader		753 772	542 568
Driftsresultat		2 839 993	18 507 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		651	1 006
Sum finansinntekter		651	1 006
Annen finanskostnad		494 545	665 271
Sum finanskostnader		494 545	665 271
Netto finans		-493 894	-664 265
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat			1 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 346 099	17 844 408
Årsresultat		2 346 099	17 841 708
Totalresultat		2 346 099	17 841 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 346 099	17 841 708
Sum overføringer og disponeringer		2 346 099	17 841 708



Sum opptjent egenkapital	20 187 807	17 841 708
Sum egenkapital	20 277 807	17 931 708
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 360 800	24 586 800
Øvrig langsiktig gjeld	63 267 000	63 267 000
Sum annen langsiktig gjeld	85 627 800	87 853 800
Sum langsiktig gjeld	85 627 800	87 853 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 176	3 704
Leverandørgjeld	34 375	40 823
Betalbar skatt		124
Annen kortsiktig gjeld	23 647	10 000
Sum kortsiktig gjeld	60 198	54 651
Sum gjeld	85 687 998	87 908 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 965 805	105 840 159



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

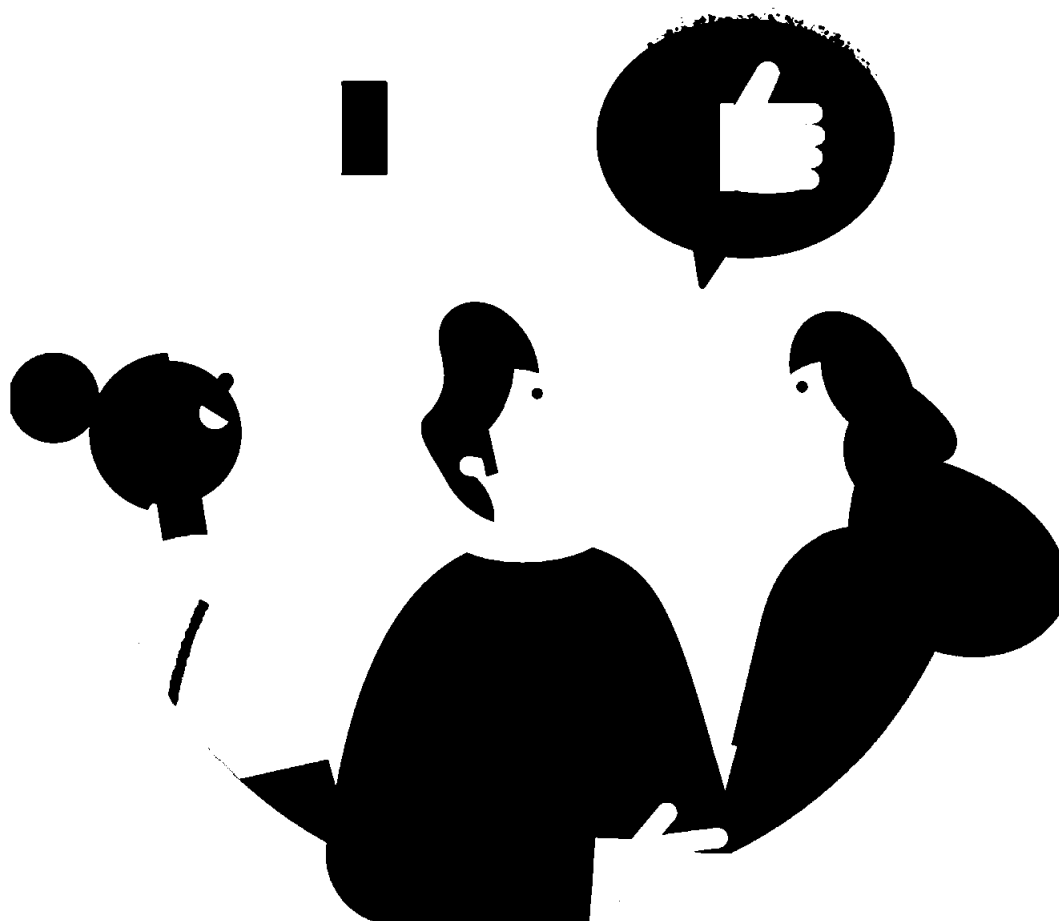
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Utsikten Skogro Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 18. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Utsikten Skogro Borettslag. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3460>

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 Utsikten Skogro Borettslag

Morten Wang

Grete Bettum

Elin Valdemarsson



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Aina Lium og Elisabeth Wang velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Aina Lium og Elisabeth Wang velges til å signere protokollen.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3460 Utsikten Skogro Borettslag Årsrapport og årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Wang	Skogroveien 4 E
Nestleder	Grete Bettum	Skogroveien 4 J
Styremedlem	Elin Valdemarsson	Skogroveien 4 C
Varamedlem	Jan Barsnes	Skogroveien 2 J
Varamedlem	Frank Robert Halvorsen	Skogroveien 2 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Morten Wang	Skogroveien 4 E
Varadelegert	
Grete Bettum	Skogroveien 4 J

Valgkomiteen

Jan Barsnes	Skogroveien 2 J
Frank Robert Halvorsen	Skogroveien 2 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Utsikten Skogro Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Utsikten Skogro Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 627 289, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Skogroveien 2 A-J og 4 A-J

Gårds- og bruksnummer :

13 446

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.

Utsikten Skogro Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i Utsikten Skogro Borettslag hadde seks styremøter i 2020 og behandlet 41 saker.

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2020

I 2020 arbeidet styret spesielt med gulvvarmesystemet, som det viste seg å være feil med i flere leiligheter. Alle involverte, både Obos, rørlegger Gran VVS og Techem, som står for avlesningen, har gjennomgått hele anlegget og vi har fått teknisk rapport og forsikringer om at alt nå skal være i orden.

Vi har også hatt en hel del unødvendige brannutrykninger gjennom året. Alarmen er, etter hva vi har fått opplyst, blitt utløst på grunn av trykfall i vanntilførselen i forbindelse med anleggsvirksomhet i området. Styret har tatt saken opp flere ganger. En grundig kontroll vinteren 2021 avslørte en feilinnstilling av trykfallvarsleren. Feilen er rettet.

Styret har også fått laget en dør også på baksiden av sykkelboden, og har kjøpt blomsterkrukker, planter og benker foran de to inngangene. Fordi dette er tiltak som skal bedre bomiljøet, har vi søkt om støtte fra Obos. Vi fikk innvilget 18.000 kroner til dør til sykkelboden.

Styret har også hatt dialog med Obos om den lille, bratte skråningen ved nedkjøringen der det bare vokser burot. Den lille tomtebiten er Obos Block Watnes ansvar, og vi er lovet at skråningen skal ryddes og beplantes våren 2021.

Ellers har vi hatt HMS-kontroll og organisert høstrydding av grøntområdene og satt ut håndsprit i garasjen.

På grunn av Korona-pandemien, tok styret initiativ til å organisere handling for naboer som av en eller annen grunn ikke kunne klare det selv. Det har ikke vært nødvendig. Alle har greid seg selv.

Styret har videreført faste avtaler om plenklipp, snøbrøyting og service på tekniske installasjoner som heiser, garasjeporter og lufteanlegg. Styret har også videreført avtaler om trappevask hver uke og skifte av matter ved inngangsdørene en gang i måneden.

Styrets planer for 2021

Styret har planlagt innkjøp av to små enkle benker som skal stå inne i hver oppgang. Utover det har styret ingen spesielle planer for 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.367.765.

Dette er kr 199.235 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 753.773.

Dette er kr 84.343 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi og til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2.346.098 (inkl. innbetalt andel fellesgjeld) fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2.226.000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 120.098.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 450.607 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune ser ut til å bli noe høyere enn de budsjetterte kr 250.000. Kostnad for første termin er kr 66.888.

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 kr 1.048 til kr 33.344. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Skogro Borettslag.

Lån

Utsikten Skogro Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207753505	22 360 800,00	30.03.21	456 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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 har økt med kr 1.280 til kr 52.530.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter 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 Utsikten Skogro Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Skogro 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

2021-04-13 07:13:06Z



Penneo Dokumentnr.: OXN08-IZGBO-3Q355H-DELSF-Z8NC3-21450

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 32



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

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.	330 508	93 961	330 508	450 607
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Kjøp av bygninger		- 96 268		
	0	160	0	0
Kjøp av tomt	0	-9 186 840	0	0
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 346 099	17 841 708	148 470	94 970
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	42 178 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 226 000	-17 591 200	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	63 267 000	0
Innbetalt andelskapital		0	90 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	120 099	330 508	148 470	94 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	450 607	424 469	478 978	545 577
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	510 805	385 159		
Kortsiktig gjeld	-60 198	-54 651		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	450 607	330 508		



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		494 545	665 177	694 008	398 028
Innkrevde felleskostnader	2	873 096	775 953	872 992	888 972
Innbetalinger		0	7 562	0	0
Andre inntekter	3	124	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 367 765	1 458 692	1 567 000	1 287 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 470	-9 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-51 250	-45 834	-51 500	-52 300
Konsulenthonorar	7	-10 324	0	-3 000	-10 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-148 562	-79 246	-100 000	-149 100
Forsikringer		-32 296	-29 374	-30 500	-33 600
Kommunale avgifter	9	-241 627	-226 004	-255 000	-250 000
Energi/fyring		-69 986	0	-20 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 262	-53 311	-59 300	-65 600
Andre driftskostnader	10	-104 166	-95 325	-106 300	-118 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-753 773	-542 569	-669 430	-792 930
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		613 992	916 123	897 570	494 070
Innbetalt andel fellesgjeld		2 226 000	17 591 200	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 839 992	18 507 323	897 570	494 070
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	651	1 006	500	500
Finanskostnader	12	-494 545	-665 271	-749 600	-399 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-493 894	-664 265	-749 100	-399 100
Skattekostnad		0	-1 350	0	0
ÅRSRESULTAT		2 346 098	17 841 708	148 470	94 970
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 346 098	17 841 708		



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	96 268 160	96 268 160
Tomt		9 186 840	9 186 840
SUM ANLEGGSMIDLER		105 455 000	105 455 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 701	3 611
Andre kortsiktige fordringer	14	19 781	11 270
Energiavregning		0	34 532
Driftskonto OBOS-banken		186 067	235 047
Sparekonto OBOS-banken		301 256	100 699
SUM OMLØPSMIDLER		510 805	385 159
SUM EIENDELER		105 965 805	105 840 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	20 187 807	17 841 708
SUM EGENKAPITAL		20 277 807	17 931 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 360 800	24 586 800
Borettsinnskudd	17	63 267 000	63 267 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		85 627 800	87 853 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 375	40 823
Betalbar skatt		0	124
Påløpte renter		2 176	3 704
Energiavregning	18	23 647	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 198	54 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 965 805	105 840 159



11

Utsikten Skogro Borettslag

Pantstillelse	19	105 445 000	105 445 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 23.03.2021
Styret i Utsikten Skogro Borettslag

Morten Wang /s/

Elin Valdemarsson /s/

Grete Bettum /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	808 296
Garasje	64 800
Kapitalkostnader på IN-lån	510 444
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-15 899
Overført til kapitalkostnader	-494 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	873 096

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigert skattekostnad fra tidligere	124
SUM ANDRE INNTEKTER	124

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 470.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 324
SUM KONSULENTHONORAR	-10 324

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 122
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 622
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 562

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-241 627
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 627

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-330
Renhold ved firmaer, Nell Renhold AS	-45 246
Snørydding, Berg Vedlikehold	-18 875
Gressklipping, Vaktmesterservice Vestfold AS	-26 146
Andre fremmede tjenester, lisens FDV, Curotech AS	-9 375
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-3 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 166

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	557
SUM FINANSINTEKTER	651

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-201 537
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-293 008
SUM FINANSKOSTNADER	-494 545

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	96 268 160
SUM BYGNINGER	96 268 160

Tomten ble kjøpt i 2019. Gnr.13/bnr.446

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 781
Tilskudd Grønt Ansvar	18 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 781

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	370 607
Egenkapital fra IN tidligere	17 591 200
Egenkapital fra IN 2020	2 226 000
Reduksjon EK fra IN	-
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 187 807

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****PANT- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 1,78 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019 -42 178 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 17 591 200

Nedbetalt i år, IN 2 226 000

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN -22 360 800

Lånet er annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024.

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	Første avdrag er 30/03-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024	
2006		550
3002		1 150
1005		1 350
1003		1 600
1001		2 550
2003		3 300
1006		3 400
1002		3 600
2005		3 700
3003		3 800
2004		4 150
3005		4 250
3001		5 400

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

Opprinnelig i år	-63 267 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-63 267 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-154 632
SUM INNETEKTER	-154 632

KOSTNADER

Administrasjon	11 168
Strøm	119 817
SUM KOSTNADER	130 985

SUM ENERGIAVREGNING	-23 647
----------------------------	----------------

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: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 267 000
Pantelån	22 360 800
Beregnete IN-forpliktelser	19 817 200
TOTALT	105 445 000

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

Bygninger	96 268 160
Tomt	9 186 840
TOTALT	105 455 000

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Borettslaget har avtale med Nell Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Garasje følger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser.

Nøkler

Systemnøkler kan bestilles hos OBOS. Send bestilling med nøkkelnummer og antall nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6888170. 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.

Energiavregning Techem

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiavregning. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings skjema til Techem Norge AS.

Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/>

For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Strømprisene i 2020 var rekordlave. Dette medfører at de aller fleste vil få penger tilbake på årets energiavregning.

På tross av dette vil ikke akontobeløpet for 2021 reduseres, da prisene for 2021 ser ut til å normalisere seg.

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 AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år.
- 2 varamedlemmer for 1 år.
- delegat og vara for delegat til OBOS generalforsamling for 1 år.
- 2 valgkomitemedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen ved Frank R. Halvorsen og Jan Barsnes innstiller på tillitsvalgte som vist i vedlegg og i listen her.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Frank R. Halvorsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anne M. Snekkestad

Vigdis Mjaaland

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Arild T. Berg

Per Roger Madsen

Valg av 1 Delegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Frank R. Halvorsen

Valg av 1 Vara for delegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Vigdis Mjaaland.



Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Arild T Berg

Per Roger Madsen.

Vedlegg

1. 3460 Utsikten Skogro Brl Valgkomiteens innstilling.jpg



Vedlegg til sak 5. Valg av tillitsvalgte

3400 Utsikten Skogro Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: FRANK R. HALVORSEN Adresse: SKOGROVEIEN 2D
E-postadresse: FR.HALVOR@ONLINE.NO

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: VIGDIS HJAALAND Adresse: SKOGROVEIEN 2 F
E-postadresse: VIGDIS.HJ@GMAIL.COM
Navn: ANNE M. SNEKKESTAD Adresse: SKOGROVEIEN 2A
E-postadresse: ANNE.M.SNEKKESTAD@GMAIL.COM

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ARILD T. BERG Adresse: SKOGROVEIEN 4A
E-postadresse: ARI-T.BE@ONLINE.NO
2. Navn: PER ROGER MADSEN Adresse: SKOGROVEIEN 4D
E-postadresse: PERROGER.MADSEN@NETTBUSS.NO

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: FRANK R. HALVORSEN Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: VIGDIS HJAALAND Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ARILD T. BERG Adresse:
E-postadresse:
Navn: PER ROGER MADSEN Adresse:
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Dato: 5/3-21

Valgkomiteen for Utsikten Skogro Borettslag

Frank R. Halvorsen

Jan Børve



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.