



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 177 345
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE TORGGATE BORETTSLAG
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: 17.04.2021

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 661 276	6 478 133
Sum inntekter		5 661 276	6 478 133
Kostnader			
Lønnskostnad		119 348	118 208
Annen driftskostnad		1 312 582	1 579 790
Sum kostnader		1 431 930	1 697 998
Driftsresultat		4 229 346	4 780 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		860	1 610
Sum finansinntekter		860	1 610
Annen finanskostnad		434 676	582 983
Sum finanskostnader		434 676	582 983
Netto finans		-433 816	-581 373
Ordinært resultat før skattekostnad		3 795 530	4 198 762
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 795 530	4 198 762
Årsresultat		3 795 530	4 198 762
Totalresultat		3 795 530	4 198 762
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 795 530	4 198 762
Sum overføringer og disponeringer		3 795 530	4 198 762



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		69 000 000	69 000 000
Sum varige driftsmidler		69 000 000	69 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 094	5 787
Sum finansielle anleggsmidler		5 094	5 787
Sum anleggsmidler		69 005 094	69 005 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 855	113 160
Sum fordringer		71 855	113 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 939	235 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 939	235 890
Sum omløpsmidler		569 794	349 050
SUM EIENDELER		69 574 888	69 354 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 975 877	31 180 348
Sum opptjent egenkapital		34 975 877	31 180 348
Sum egenkapital		34 980 677	31 185 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 205 646	19 757 852
Øvrig langsiktig gjeld		18 369 200	18 369 200
Sum annen langsiktig gjeld		34 574 846	38 127 052
Sum langsiktig gjeld		34 574 846	38 127 052
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 771	3 247
Leverandørgjeld		3 768	39 390
Annen kortsiktig gjeld		13 826	
Sum kortsiktig gjeld		19 365	42 638
Sum gjeld		34 594 211	38 169 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 574 888	69 354 837



Årsmøte 2021

Vestre Torggate Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 17. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestre Torggate Borettslag. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6176>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fasadeendring, beboer ønsker å utvide veranda
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Torggate Borettslag

Jenny Merete Bjørndal

Marthe Berg

Jon Sandven



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

Øyvind Ytrehus og Ine Røvik er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Innkalling inkl regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jenny Merete Bjørndal	Vestre Torggaten 12 A
Styremedlem	Marthe Berg	Vestre Torggaten 12 A
Styremedlem	Jon Sandven	Sandvenhagen 30
Varamedlem	Ylva Archilander	Vestre Torggaten 12 A
Varamedlem	Marit Kausland	Sørrollnes 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jenny Merete Bjørndal

Vestre Torggaten 12 A

Varadelegert

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 Vestre Torggate Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Vestre Torggate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986177345, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Vestre Torggaten 12

Gårds- og bruksnummer :

164 1127

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.

Vestre Torggate 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 Revisorgruppen Hordaland .



Styrets arbeid

- Større utbedringer brannsikkerhet
- Utbedre støyproblemer tilknyttet rør fra Coop Extra
- Vedlikehold heis
- Styret gjennomførte filterskift i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene, samt mindre utbedringer av anlegget
- Rydding av fellesareal og servicerom
- Oppsigelser av avtaler med ulike leverandører grunnet kostnadsbesparelse
- Daglig drift av borettslaget og samarbeid med vaktmester, forretningsfører og Coop Extra.

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 3 085 773

Andre inntekter består i hovedsak av Håkonsgaten 36 Eidendom AS's andel forsikring

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr – 1 431 930

Dette er litt lavere enn budsjettet og skyldes at det er brukt litt mindre på drift og vedlikehold

Resultat

Årets resultat på kr 3 795 530 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 2 575 503 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigeret for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 220 027

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 550 429 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 budsjettert med kr 122 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 485 300

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 41 000 for 2121.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 71 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Torggate Borettslag.

Lån

Vestre Torggate Borettslag har lån i Handelsbanken.

Det betales både renter og avdrag på lånet. Lånet skal etter planen være innfridd i 2035.

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

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 162 800 for 2021.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestre Torggate Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Torggate Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 3 795 530. 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 virksomheten vil bli avvirket.



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



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, den 12. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VESTRE TORGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		306 412	125 000	306 412	550 429
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 795 530	4 198 762	1 637 955	1 446 218
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-976 703	-1 095 596	-1 017 000	-954 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 575 503	-3 206 080	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-17	-1 354	0	0
Uttak øremerk. bankkto		710	285 680	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		244 017	181 412	620 955	492 218
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		550 429	306 412	927 367	1 042 647
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		569 794	349 050		
Kortsiktig gjeld		-19 365	-42 638		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		550 429	306 412		



VESTRE TORGGATE BORETTSLAG ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett t 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 409 603	1 678 223	1 549 788	1 271 076
Innkrevde felleskostnader	2	1 646 916	1 578 068	1 647 212	1 667 924
Andre inntekter	3	29 254	15 762	15 762	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 085 773	3 272 053	3 212 762	2 939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 948	-14 608	-14 650	-14 650 104
Styrehonorar	5	-108 400	-103 600	-104 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 199	-7 009	-7 000	-7 500 162
Forretningsførerhonorar		-158 030	-153 580	-158 033	800
Konsulenthonorar	7	-641	-3 040	0	-6 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	0	-9 600 122
Drift og vedlikehold	8	-87 352	-380 914	-272 000	0
Forsikringer		-69 140	-63 638	-66 200	-71 300 485
Kommunale avgifter	9	-473 225	-453 800	-462 398	300
Energi/fyring		-48 051	-49 940	-48 500	-41 000 279
TV-anlegg/bredbånd		-279 740	-255 739	-258 616	800 188
Andre driftskostnader	10	-179 606	-202 530	-183 410	832
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 431 930	-1 697 998	-1 574 807	-1 492 782
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 653 843	1 574 055	1 637 955	1 446 218
Innbetalt andel fellesgjeld		2 575 503	3 206 080	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 229 346	4 780 135	1 637 955	1 446 218
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	860	1 610	855	840 317
Finanskostnader	12	-434 676	-582 983	-533 000	0



RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-433 816	-581 373	-532 145	-316 160
ÅRSRESULTAT	3 795 530	4 198 762	1 105 810	1 130 058
Overføringer:				
Til annen egenkapital	3 795 530	4 198 762		

VESTRE TORGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 986 177 345, KUNDENR. 6176

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 000 000	58 000 000
Tomt		11 000 000	11 000 000
Øremerkede bankinnskudd	19	5 094	5 787
SUM ANLEGGSMIDLER		69 005 094	69 005 787
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		71 855	102 400
Andre kortsiktige fordringer		0	10 760
Driftskonto OBOS-banken		352 615	235 890
Skattetrekkskonto OBOS-banken		566	0
Sparekonto OBOS-banken		144 758	0
SUM OMLØPSMIDLER		569 794	349 050
SUM EIENDELER		69 574 888	69 354 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	14	34 975 877	31 180 348
SUM EGENKAPITAL		34 980 677	31 185 148
GJELD			

**LANGSIKTIG GJELD**

			19 757
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 205 646	852
			18 369
Borettsinnskudd	16	18 369 200	200
			38 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 574 846	052

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 768	39 390
Påløpte renter		1 771	3 247
Annen kortsiktig gjeld	17	13 826	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 365	42 638

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 574 888	69 354 837
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	65 690 000	65 690 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.03.2021
Styret i Vestre Torggate Borettslag

Jenny Merete Bjørndal /s/

Marthe Berg /s/

Jon Sandven /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.



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

	1 388
Drift	292
Tv-anlegg	258 624
	1 419
Kapitalkostnader på IN-lån	369
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-9 766
	-1 409
Overført til kapitalkostnader	603
	1 646
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	916

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Dørsylinder	2 969
Håkonsgaten 36 Eidendom AS's andel forsikring	17 285
Brukt PC	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	29 254

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 284
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 336
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 948

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 108 400. Dette inkluderer både møtegodtgjørelse og fast honorar.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 199.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-641
SUM KONSULENTHONORAR	-641

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 908
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-87 352

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-183
	225
	-148
Vann- og avløpsavgift	042
Feieavgift	-4 694
	-137
Renovasjonsavgift	263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-473
	225

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 248
Vaktmestertjenester	-78 646
Vakthold	-3 467
Renhold ved firmaer	-81 194
Kontor- og datarekvisita	-223
Trykksaker	-637
Andre kontorkostnader	-1 294
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-3 140
Velferdskostnader	-162
	-179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	606

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	17
Renter av driftskonto i OBOS-banken	85
Renter av sparekonto i OBOS-banken	758
SUM FINANSINNTEKTER	860

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

	-434
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	671
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	676

NOTE: 13**BYGNINGER**

	58 000
Kostpris/Bokf.verdi 2003	000
SUM BYGNINGER	58 000

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.164/bnr.1127

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

	21 625
Opptjent egenkapital	665
Egenkapital fra IN tidligere	20 291
	972
Egenkapital fra IN 2020	2 575
	503
Reduksjon EK fra IN	-9 517
	263
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 975
	877

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 2,00 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2005	-50 626 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 576 175
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	976 703
Nedbetalt tidligere, IN	20 291 972
Nedbetalt i år, IN	2 575 503
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-16 205
	646

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-18 369
	200
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 369
	200

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN.lån	-4 086
Fjordkraft	-5 281
Fjordkraft	-4 459
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 826

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	18 369
Borettsinnskudd	200
Pantelån	16 205
	646
	9 517
Beregnete IN-forpliktelser	263
TOTALT	44 092
	109

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

	58 000
Bygninger	000
	11 000
Tomt	000
TOTALT	69 000
	000

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås på mailadresse: vestretorggate@styrommet.no

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

Vaktmestertjenester ivaretas av eksternt selskap.

Parkering

Borettslaget har ikke parkering.

Nøkler

Nøkler kan bestilles av styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601468. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleislån. 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 30 000 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ikke planlagt noe større vedlikehold eller rehabilitering.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 94.000 kroner, samt møtegodtgjørelse på 400 kroner per møte (11 møter) og totalt 11200 kr. Totalt til utbetaling 105 200 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse godkjennes.



Sak 5

Fasadeendring, beboer ønsker å utvide veranda

Forslag fremmet av: Øyvind Ytrehus, H0508 i A blokk, andel 38

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Øyvind Ytrehus, andelseier 38, sendte på slutten av 2020 ønske til styre om å utvide veranda. Dette er en fasadeendring, som styret ikke har kompetanse til å behandle uten generalforsamling.

Begrunnelse for den ønskede utvidelsen av verandaen er følgende:

"Ved siden av terrassen og foran stuen min er det en del av taket (over mitt baderom) som er nokså stygt å se på. Jeg ønsker å forlenge rekkverket slik at jeg kan ta i bruk denne delen av taket også. Det vil gjøre det tryggere å vaske vinduene (som virkelig trenger en vask! se vedlagte bilder) og vil også gjøre det enklere å montere f.eks. en varmpumpe, som ville være nyttig fordi leiligheten er utsatt for kulde om vinteren og varme om sommeren på grunn av alle vinduene".

Beboer har ansvar for alle kostnader tilknyttet dette.

Forslag til vedtak

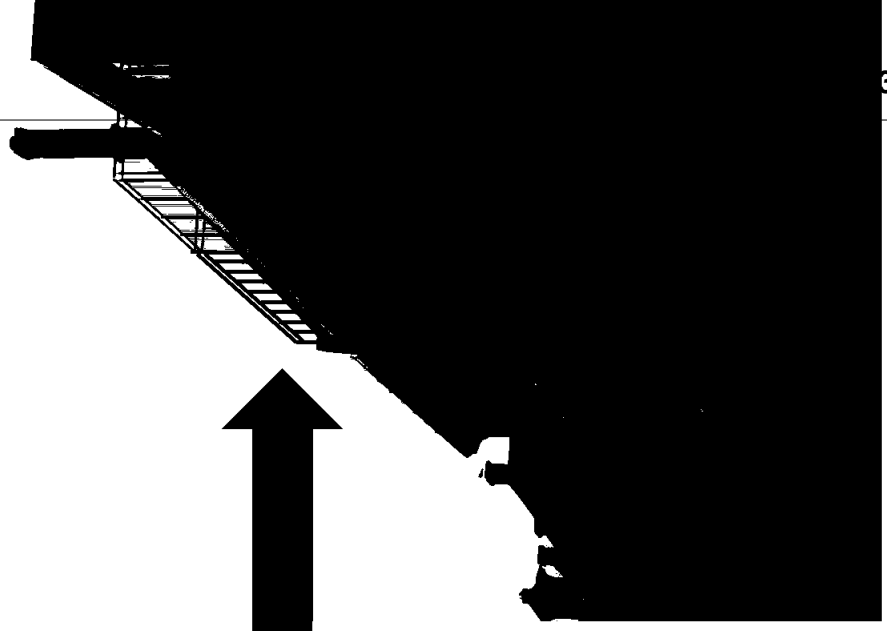
Fasadeendringen tilknyttet leilighet H0508, godkjennes

Vedlegg

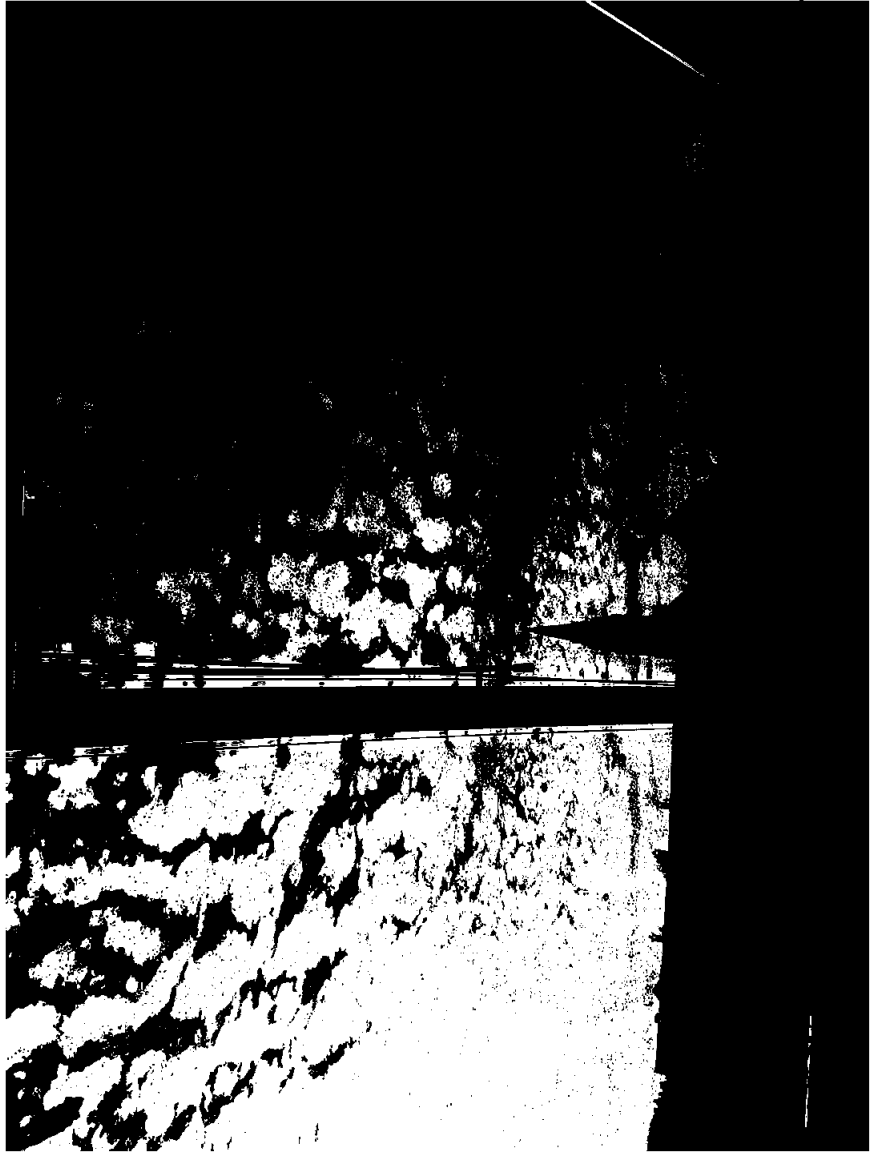
1. Terrasserekkerk.pdf

Vestre Torggaten 12a/H508

Jeg ønsker å forlengere rekkverket slik at terrassen utnytter takarealet bedre, og slik at vindusvask og annet vedlikehold blir tryggere og enklere



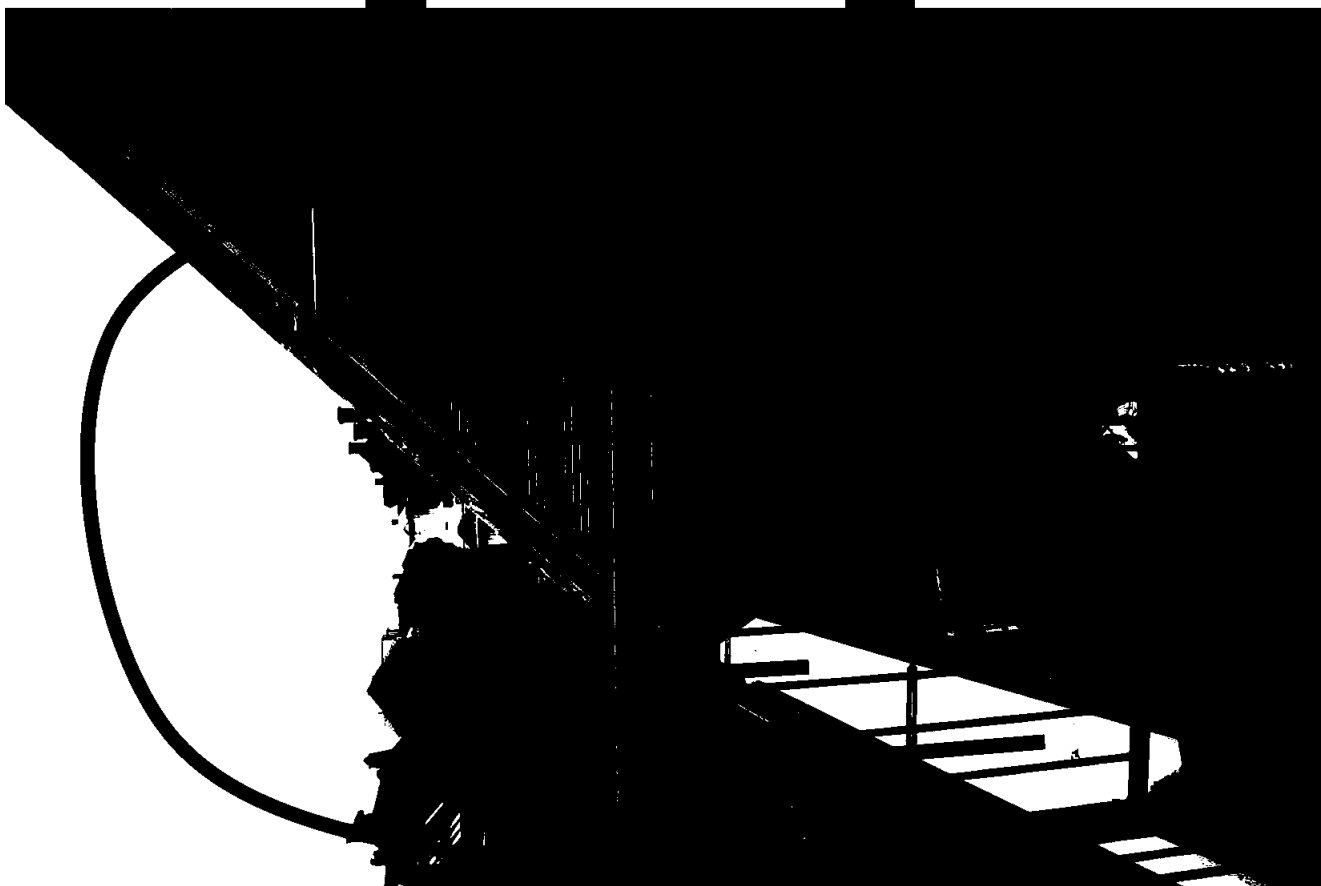
....slik at vindusvask og annet vedlikehold
blir tryggere og enklere,
(og vindusvask hadde egentlig vært greit
å kunne utføre enkelt:)

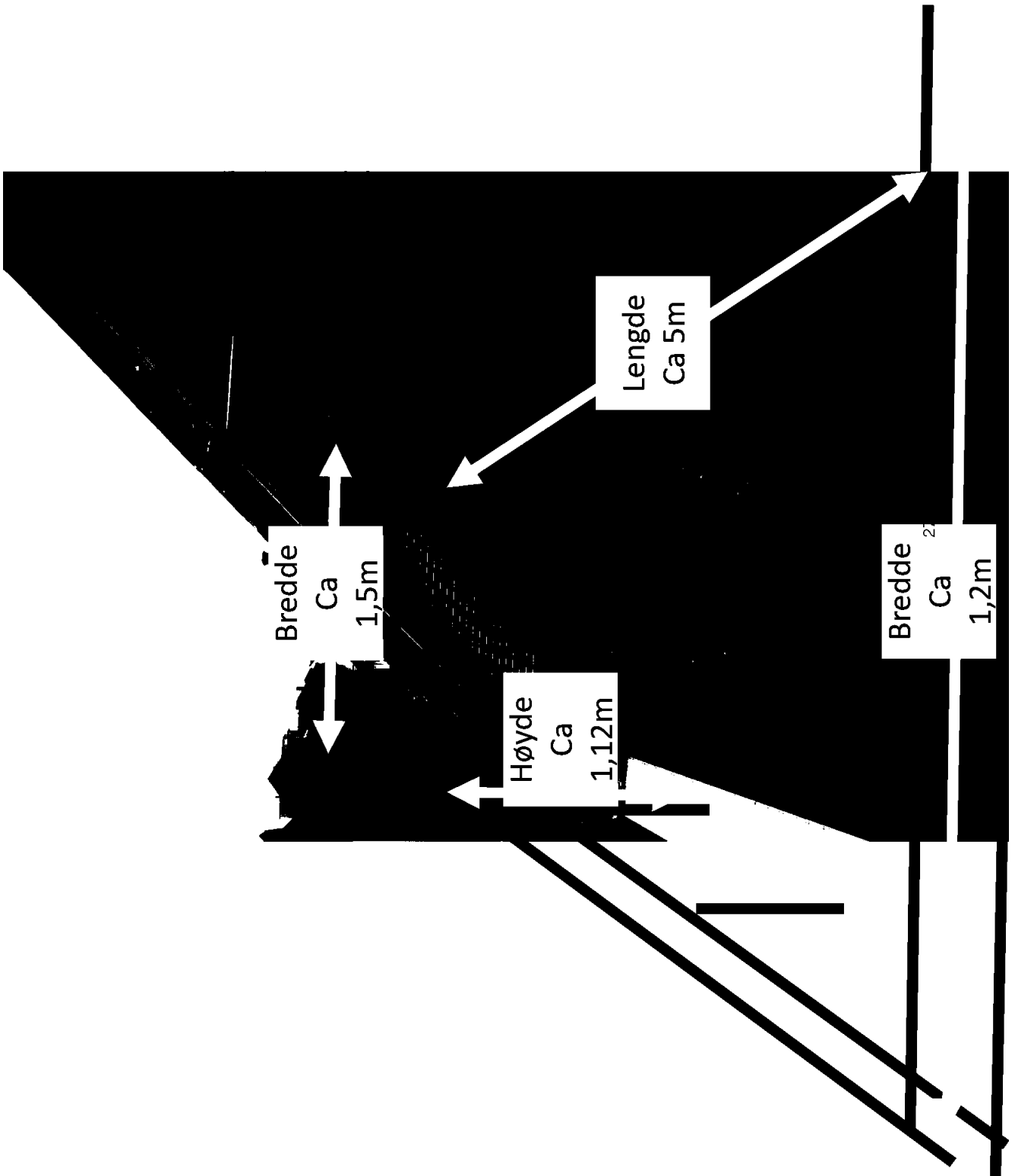


v 37

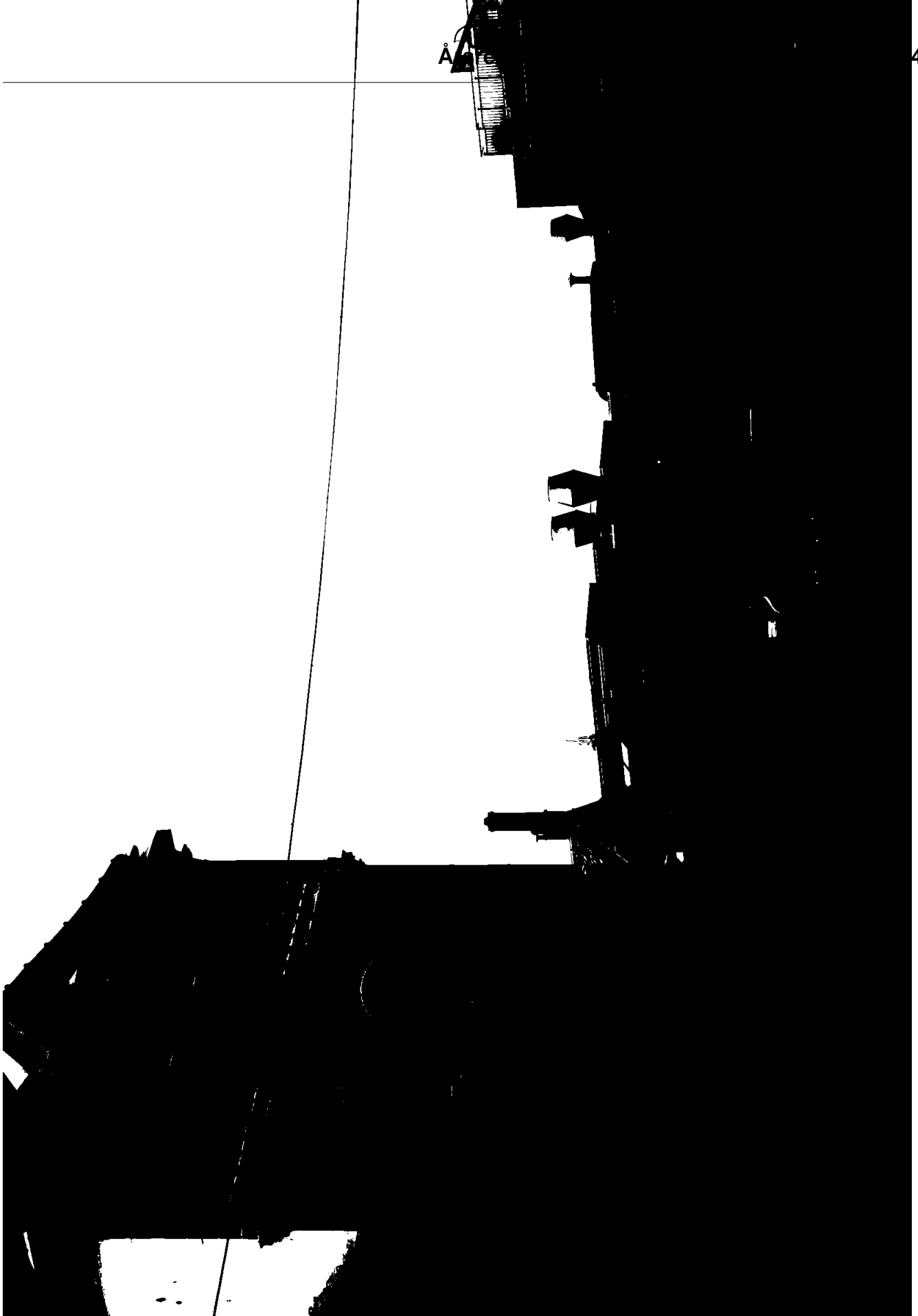
Dersom nødvendig for å
stabilisere: Sette på en bue

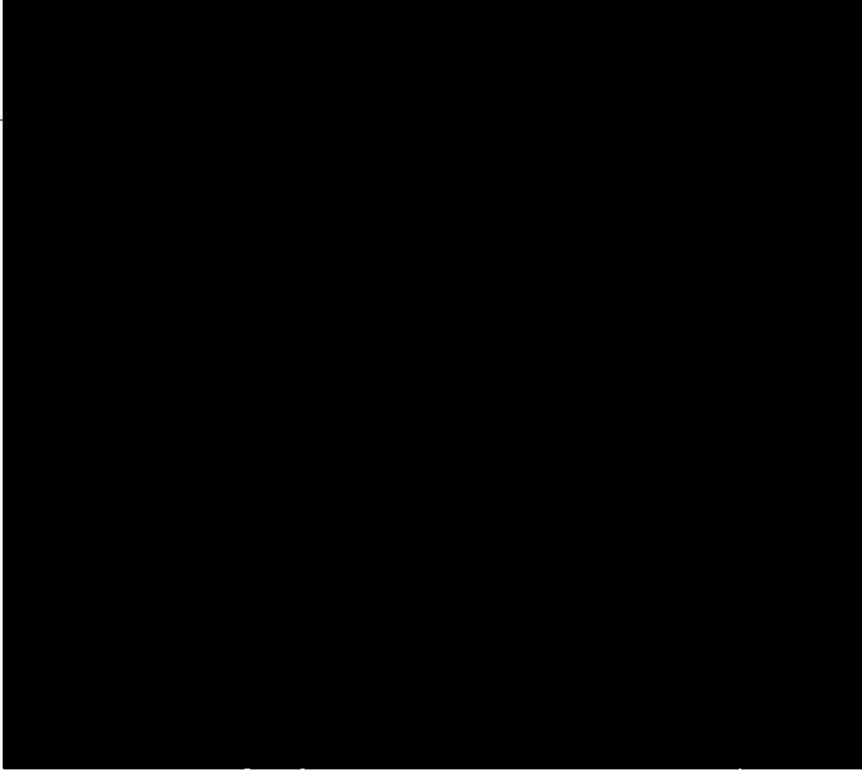
Ta vekk del av gammelt rekkverk



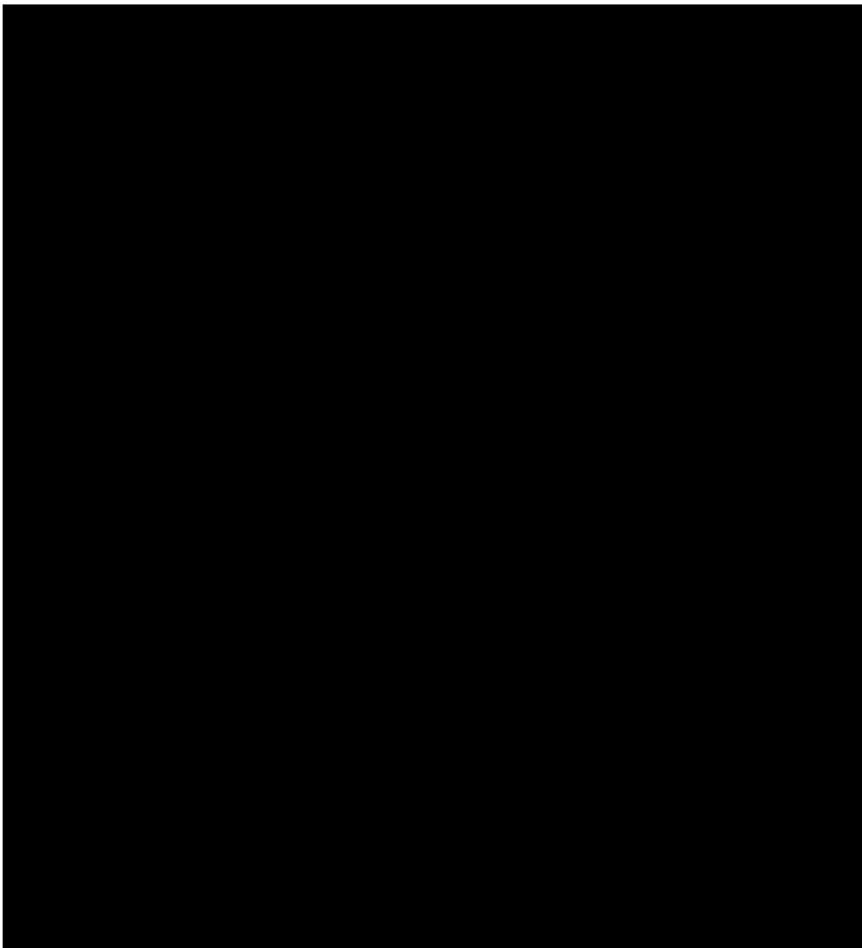


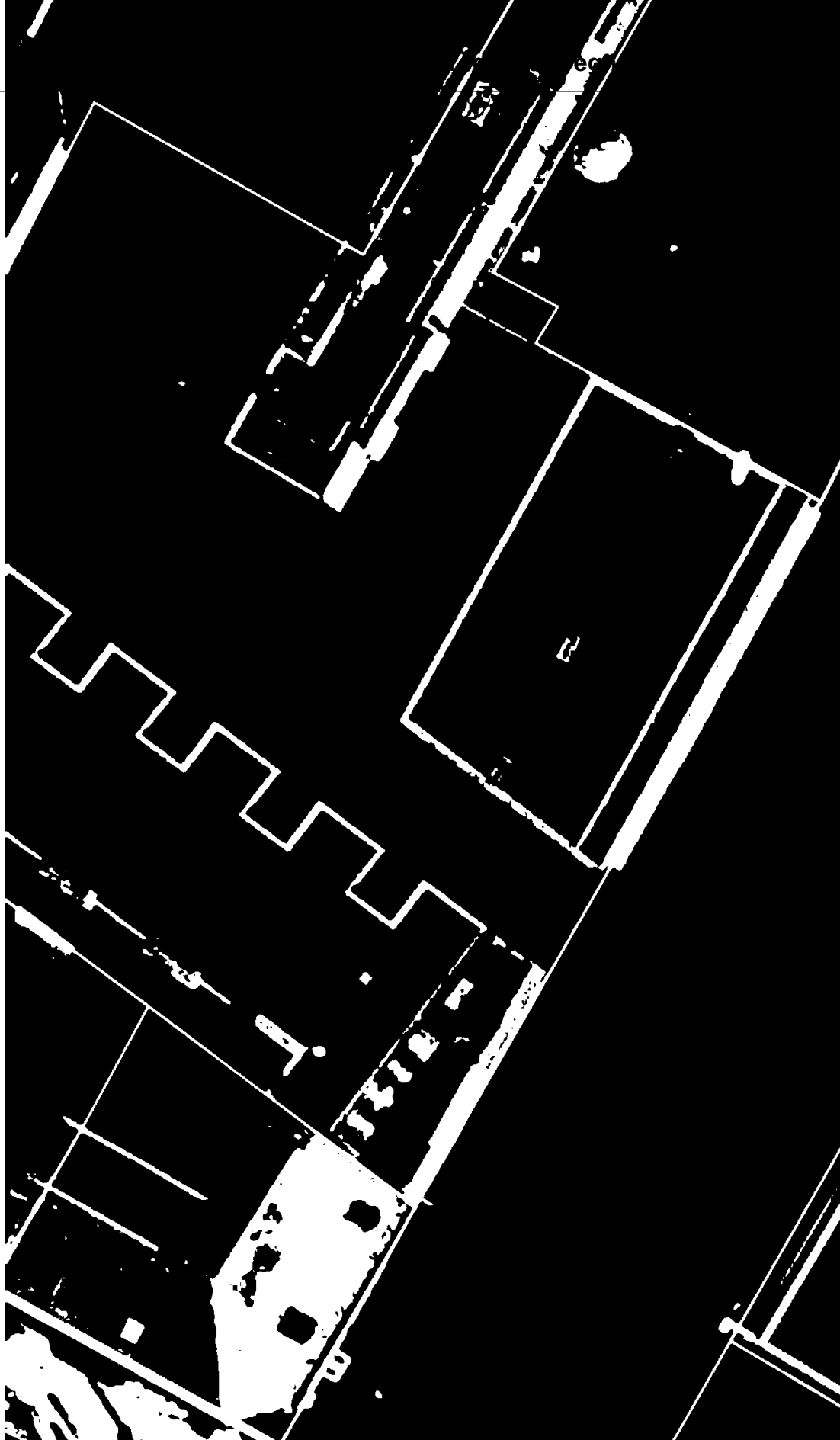






30 av 37





31 av 37



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Jon Sandven har solgt sin andel i borettslaget, og ønsker å tre ut av styret. I den forbindelse søker styret ett nytt styremedlem til vervet.

Innstilling

Godkjenne forslag til styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tronstad, Benedicte

Lome, Trude



Sak 7

Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling foreslås Jenny Merete Bjørndal og Marthe Berg

Styrets innstilling

Godkjenne innstillingen

Forslag til vedtak

Godkjenne innstillingen



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](mailto: oef@obos.no)

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