



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 907 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 102 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 487 536	1 541 077
Sum inntekter		1 487 536	1 541 077
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 035 791	1 048 223
Sum kostnader		1 090 841	1 105 273
Driftsresultat		396 696	435 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 578	2 843
Sum finansinntekter		1 578	2 843
Annen finanskostnad		156 461	190 094
Sum finanskostnader		156 461	190 094
Netto finans		-154 883	-187 250
Ordinært resultat før skattekostnad		241 813	248 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		241 813	248 554
Årsresultat		241 813	248 554
Totalresultat		241 813	248 554
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 813	248 554
Sum overføringer og disponeringer		241 813	248 554



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		7 533 757	7 533 757
Sum varige driftsmidler		7 533 757	7 533 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 533 757	7 533 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 090	84 592
Sum fordringer		33 090	84 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 685	538 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 685	538 559
Sum omløpsmidler		582 775	623 151
SUM EIENDELER		8 116 532	8 156 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 422 536	1 180 724
Sum opptjent egenkapital		1 422 536	1 180 724
Sum egenkapital		1 425 336	1 183 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 491 617	6 753 167
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 623 617	6 885 167
Sum langsiktig gjeld		6 623 617	6 885 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		703	1 165
Leverandørgjeld		20 689	87 053
Annen kortsiktig gjeld		46 187	
Sum kortsiktig gjeld		67 579	88 218
Sum gjeld		6 691 196	6 973 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 116 532	8 156 908



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torggata 102 Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no.

Møtet åpnes 18.03.2021, og avsluttes 26.03.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av 2 protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 15.02.2021
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/ Kari Anne Langrusten Blybakken /s/ Heidi Kristiane Nordhagen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Nilsen
Styremedlem	Kari Anne Langrusten Blybakken
Styremedlem	Heidi Kristiane Nordhagen

Varamedlem	Andreas Åge Hagen
------------	-------------------

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Thomas Nilsen

Varadelegert
Heidi Kristiane Nordhagen

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 Torggata 102 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Torggata 102 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964907420, og ligger i Torggata 102 i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer :

1 149

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Torggata 102 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 PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Det har blitt avholdt fire protokollførte styremøter siden forrige generalforsamling, inkludert et budsjettmøte og et regnskapsmøte med OBOS. (Regnskapsmøtet ble gjennomført digitalt på Teams.) Styret gjennomførte 1. februar 2021 en HMS-runde. Denne deltok også vaktmester på. Referater fra møtene er lagret på Styrommet.no. (HMS-runden er protokollført med styremøtet 1. februar.)

Styret har i løpet av perioden inngått en samarbeidsavtale med Brumunddal elektro om internkontroll. Denne skal blant annet sikre regelmessige kontroller av borettslagets elektriske anlegg. (Brumunddal elektro tilbyr også noe rabatt på sine produkter til andelseiere i borettslaget.) Det er opprettet en perm for internkontroll som styreleder oppbevarer. (Avtalen gjelder kun internkontroll, og borettslaget kan benytte andre el-firmaer til andre produkter/tjenester.)

Utført vedlikehold og oppgraderinger siden forrige generalforsamling:

- Styret kjøpte våren 2020 en del røykvarslere til kjellere, oppganger og loft. Disse ble montert ulike steder i fellesområdene av vaktmester. (Røykvarslerne er ikke seriekoblet, men etter styrets vurdering bidrar denne rimelige løsningen til noe bedret sikkerhet enn tidligere.)
- I november 2020 ble en lekkasje i driftsrommet til vaktmester utbedret av YC Rør. Rørlegger justerte samtidig ned vanntrykket fordi det var for høyt. (I januar 2021 ble det justert noe opp igjen som en følge av at enkelte beboere opplevde dårlig trykk i dusj/kraner.)
- I januar 2021 ble en defekt sirkulasjonspumpe til varmtvannsanlegget byttet ut med en pumpe i driftsrommet som ikke var i bruk. Vaktmester/YC Rør utførte jobben.

Annet styrearbeid i perioden:

Fakturabehandling, oppfølging av diverse henvendelser fra beboere, gressklipping, snømåking/strøing, bestilling av container til avfall. Styret organiserte dessuten en sommerfest i bakgården.



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 1.487.536,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.090.841,-.

Resultat

Årets resultat på kr 241.813,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 515.196,- 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 Hamar kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på ca. 5 %.

Lån

Torggata 102 Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

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

Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torggata 102 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torggata 102 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Torggata 102 Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 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.

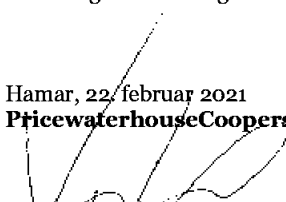
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 22. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



TORGGATA 102 BORETTSLAG ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

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.		534 933	531 592	534 933	515 196
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		241 813	248 554	250 750	194 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-261 550	-245 212	-246 000	-278 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-19 737	3 342	4 750	-83 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 196	534 933	539 683	431 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		582 775	623 151		
Kortsiktig gjeld		-67 579	-88 218		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 196	534 933		



TORRGATA 102 BORETTSLAG ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 560	1 309 560	1 310 000	1 310 000
Andre inntekter	3	177 976	231 517	139 680	139 680
SUM DRIFTSINNEKTER		1 487 536	1 541 077	1 449 680	1 449 680
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 500	-4 500	-5 300
Forretningsførerhonorar		-80 915	-78 715	-81 100	-83 000
Konsulenthonorar	7	-16 170	-18 793	-12 000	-12 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-60 509	-129 955	-30 000	-100 000
Forsikringer		-38 349	-31 566	-34 000	-40 300
Kommunale avgifter	9	-405 548	-325 755	-358 000	-408 000
Energi/fyring		-196 696	-232 870	-161 680	-161 680
TV-anlegg/bredbånd		-125 044	-119 444	-124 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-101 960	-101 026	-121 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 090 841	-1 105 273	-988 930	-1 127 930
DRIFTSRESULTAT		396 696	435 804	460 750	321 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 578	2 843	0	0
Finanskostnader	12	-156 461	-190 094	-210 000	-127 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 883	-187 250	-210 000	-127 600
ÅRSRESULTAT		241 813	248 554	250 750	194 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		241 813	0		



TORGGATA 102 BORETTSLAG
ORG.NR. 964 907 420, KUNDENR. 4834

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 134 857	7 134 857
Tomt		398 900	398 900
SUM ANLEGGSMIDLER		7 533 757	7 533 757
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 090	68 877
Energiavregning	16	0	15 714
Driftskonto OBOS-banken		237 984	228 347
Sparekonto OBOS-banken		310 760	309 271
Innestående i andre banker		941	941
SUM OMLØPSMIDLER		582 775	623 151
SUM EIENDELER		8 116 532	8 156 908

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		1 422 536	1 180 724
SUM EGENKAPITAL		1 425 336	1 183 524

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 491 617	6 753 167
Borettsinnskudd	15	132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 623 617	6 885 167

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		20 689	87 053
Påløpte renter		703	1 165
Energiavregning	16	23 837	0
Annen kortsiktig gjeld	17	22 350	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 579	88 218

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	18	7 125 000	7 125 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 15.02.2021
Styret i Torggata 102 Borettslag

Thomas Nilsen /s/ Kari Anne Langrusten Blybakken /s/ Heidi Kristiane Nordhagen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 309 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning fjernvarme	177 976
SUM ANDRE INNETEKTER	177 976

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 170
SUM KONSULENTHONORAR	-16 170

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 015
Drift/vedlikehold VVS	-10 836
Drift/vedlikehold elektro	-2 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 509

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-137 192
Vann- og avløpsavgift	-146 971
Renovasjonsavgift	-121 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-405 548

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 192
Driftsmateriell	-788
Lyspærer og sikringer	-2 738
Vaktmestertjenester	-50 659
Renhold ved firmaer	-35 741
Trykksaker	-697
Andre kontorkostnader	-2 778
Porto	-942
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 960

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 489
Renter bank	0
SUM FINANSINTEKTER	1 578

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-156 461
SUM FINANSKOSTNADER	-156 461

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	2 925 404
Tilgang 2007	4 209 453
SUM BYGNINGER	7 134 857

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.1/bnr.149

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-7 124 468
Nedbetalt tidligere	371 301
Nedbetalt i år	261 550
	-6 491 617
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 491 617

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 000

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-81 480
--	---------

SUM INNETEKTER	-81 480
-----------------------	----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	57 643
-----------------------------------	--------

SUM KOSTNADER	57 643
----------------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING	-23 837
----------------------------	----------------

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-22 350
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 350
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
-----------------	---------

Pantelån	6 491 617
----------	-----------

TOTALT	6 623 617
---------------	------------------

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

Bygninger	7 134 857
-----------	-----------

Tomt	398 900
------	---------

TOTALT	7 533 757
---------------	------------------



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 5828874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

2019	Nye porttelefoner	
2018	Rehabilitering av bakgården	Utført av Mathisen AS Belysning utført av Brumunddal Elektro Prosjektledelse: OBOS Prosjekt
2017	Installert nye målere	For fjernavlesing av radiatorer. Utført av Brunata. Kostnad 70.000,-
2017	Skiftet brannslukkere	
2013	Skiftet vinduer	Utført av Th. Johansen & Sønner AS. Prosjektledelse: OBOS Prosjekt.
2011	Taktekking	
2008	Oppussing trappeoppganger.	Maling og nye gulvbelegg. Utført av Løten Malerverksted AS. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL.
2007	Nye rørgater vann/kloakk	Rørlegger Arvid Hanstad AS, Stange. Utskifting av vann- og avløpsledninger, samt vvs-arbeider i forbindelse med renovering av 22 bad. Prosjektledelse: Hamar og Omegn BBL