



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 690 402
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLEPPETUNET 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 203	2 217 451
Sum inntekter		1 421 203	2 217 451
Kostnader			
Lønnskostnad		43 099	39 935
Annen driftskostnad		726 195	825 379
Sum kostnader		769 294	865 314
Driftsresultat		651 909	1 352 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 354	6 557
Sum finansinntekter		3 354	6 557
Annen finanskostnad		378 316	389 621
Sum finanskostnader		378 316	389 621
Netto finans		-374 962	-383 064
Ordinært resultat før skattekostnad		276 947	969 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 947	969 073
Årsresultat		276 947	969 073
Totalresultat		276 947	969 073
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 947	969 073
Sum overføringer og disponeringer		276 947	969 073



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		35 500 000	35 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		35 500 001	35 500 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		141 525	140 566
Sum finansielle anleggsmidler		141 525	140 566
Sum anleggsmidler		35 641 526	35 640 567
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 907	47 665
Sum fordringer		87 907	47 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 230	1 209 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 230	1 209 795
Sum omløpsmidler		1 500 136	1 257 460
SUM EIENDELER		37 141 662	36 898 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 549 901	8 272 955
Sum opptjent egenkapital		8 549 901	8 272 955
Sum egenkapital		8 659 901	8 382 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 490 390	22 780 517
Øvrig langsiktig gjeld		5 307 000	5 307 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 797 390	28 087 517
Sum langsiktig gjeld		27 797 390	28 087 517
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		385 182	371 087
Leverandørgjeld		16 902	56 468
Annen kortsiktig gjeld		282 287	
Sum kortsiktig gjeld		684 371	427 555
Sum gjeld		28 481 761	28 515 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 141 662	36 898 027



Årsmøte 2021

Kleppetunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 26. april 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Kleppetunet Borettslag. Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6211>

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , på Zoom. Link til møtet:
<https://uib.zoom.us/j/67490676418?pwd=Y2MzUnBKNOxYSFpjLOJQNE1TNkZxQT09>.

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 Kleppetunet Borettslag

Embla Rose Fjellhaug

Iselin Rafsol

Lena Zahlquist



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

Iselin Rafsol og Embla Rose Fjellhaug er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Embla Rose Fjellhaug	Kleppevegen 126 B
Styremedlem	Iselin Rafsol	Kleppevegen 130 H
Styremedlem	Lena Zahlquist	Kleppevegen 128 G
Varamedlem	Elin Balestrand	Kleppevegen 130 B
Varamedlem	Arild Synnevåg	Kleppevegen 128 I

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

Generelle opplysninger om Kleppetunet Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Kleppetunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889690402, og ligger i ASKØY kommune med følgende adresse:

Kleppevegen 126 A-C
Kleppevegen 128 A-I
Kleppevegen 130 A-I

Gårds- og bruksnummer :
9 361

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.

Kleppetunet 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 AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året som har gått avholdt styremøter, i tillegg til planlegging, diskusjon og gjennomføring utover møtene. Under følger en liste over det viktigste av styrets arbeid:



1. Maling av fasaden til bygg 126 er gjennomført som informert om ved forrige generalforsamling.
2. Fuglesikring av alle bygg er som planlagt utført.
3. Oppfølging av forsikringssak i forbindelse med vannlekkasje i bygg 130.
4. Innhenting av tilbud til ny TV/internett-ordning, og iverksatt ny avtale med Altibox.
5. Fått på plass ny avtale for brøyting.
6. Arbeid i forbindelse med håndheving av borettslagslovens regler for utleie.
7. Organisering og gjennomføring av to dugnader.
8. Utover dette, generelt styrearbeid som godkjenning av fakturaer, utbetaling av dugnadspenger, budsjettgjennomgang, innkjøp av diverse utstyr, samt løpende kontakt med OBOS og beboere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 421 203.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 769 294.

Resultat

Årets resultat på kr 276 947 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 815 765 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKØY kommune

Styret har budsjettert med 287 500 for kommunale avgifter for 2021.

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 er budsjettert til 57 000,- Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kleppetunet Borettslag.

Lån

Kleppetunet Borettslag har lån i Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er kroner 58 500.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kleppetunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kleppetunet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 276 947,-. 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 18. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



KLEPPETUNET BORETTSLAG ORG.NR. 889 690 402, KUNDENR. 6211

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.	829 905	957 108	829 905	815 766
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	276 947	969 073	1 242 500	1 163 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 0	0	7 500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -290 127	-1 094 869	-1 113 000	-1 146 000
Innsk. øremerk. bankkto	-959	-1 407	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-14 139	-127 203	137 000	17 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 765	829 905	966 905	832 765
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 500 136	1 257 460		
Kortsiktig gjeld	-684 371	-427 555		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	815 765	829 905		



KLEPPETUNET BORETTSLAG ORG.NR. 889 690 402, KUNDENR. 6211

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 203	2 217 450	2 239 000	2 260 000
Andre inntekter	3	0	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 421 203	2 217 451	2 239 000	2 260 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 099	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-39 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	14	0	0	-7 500	0
Revisjonshonorar	6	-5 541	-5 373	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-56 790	-55 190	-57 000	-58 500
Konsulenthonorar	7	-986	-2 049	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-215 230	-340 146	-85 000	-185 000
Forsikringer		-54 005	-45 722	-48 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-288 726	-263 095	-284 500	-287 500
Energi/fyring		-8 871	-21 159	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 096	-63 096	-63 000	-63 000
Andre driftskostnader	10	-32 950	-29 549	-17 500	-21 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-769 294	-865 314	-630 000	-740 000
DRIFTSRESULTAT		651 909	1 352 137	1 609 000	1 520 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 354	6 557	4 500	0
Finanskostnader	12	-378 316	-389 621	-371 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-374 962	-383 064	-366 500	-357 000
ÅRSRESULTAT		276 947	969 073	1 242 500	1 163 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		276 947	969 073		



KLEPPETUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 889 690 402, KUNDENR. 6211

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 800 000	32 800 000
Tomt		2 700 000	2 700 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd	20	141 525	140 566
SUM ANLEGGSMIDLER		35 641 526	35 640 567
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	47 288
Andre kortsiktige fordringer	15	87 907	377
Driftskonto OBOS-banken		1 005 209	804 725
Sparekonto OBOS-banken		407 021	405 070
SUM OMLØPSMIDLER		1 500 136	1 257 460
SUM EIENDELER		37 141 662	36 898 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 5000		110 000	110 000
Opptjent egenkapital		8 549 901	8 272 955
SUM EGENKAPITAL		8 659 901	8 382 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 490 390	22 780 517
Borettsinnskudd	17	5 307 000	5 307 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 797 390	28 087 517

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 085	0
Leverandørgjeld		16 902	56 468
Påløpte renter		95 055	96 465
Påløpte avdrag		290 127	274 622
Annen kortsiktig gjeld	18	272 202	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		684 371	427 555

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **37 141 662** **36 898 027**

Pantstillelse	19	35 380 000	35 380 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 10.03.2021
Styret i Kleppetunet Borettslag

Embla Rose Fjellhaug /s

Iselin Rafsol /s

Lena Zahlquist /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Andel Finans	933 356
Felleskostnader	663 264
Kabel-TV	63 096
Dugnad	26 400
Avregning Finans	-264 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 203

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	0
SUM ANDRE INNTEKTER	0

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 499
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 099

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 39 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 311, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 541.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-986
SUM KONSULENTHONORAR	-986

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 643
Drift/vedlikehold VVS	-32 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 422
Kostnader dugnader	-868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-215 230

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-221 074
Feieavgift	-2 171
Renovasjonsavgift	-65 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-288 726

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-504
Driftsmateriell	-3 684
Snørydding	-23 895
Trykksaker	-334
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-311
Andre kontorkostnader	-547
Porto	-327
Bank- og kortgebyr	-2 849
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 950

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 910
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
SUM FINANSINTEKTER	3 354

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-378 316
SUM FINANSKOSTNADER	-378 316

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	32 800 000
SUM BYGNINGER	32 800 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.9/bnr.361

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stillas	
Tilgang 2013	38 000
Avskrevet tidligere	-37 999
Avskrevet i år	0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt lån	87 907
---------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **87 907****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,66 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2007	-30 073 000
Nedbetalt tidligere	7 292 483
Nedbetalt i år	290 127

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 490 390****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-5 307 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-5 307 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finans	-264 536
--------	----------

Påløpte kostnader	-7 666
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-272 202****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 307 000
Pantelån	22 490 390
Påløpte avdrag	290 127

TOTALT **28 087 517**

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



Bygninger	32 800 000
Tomt	2 700 000
TOTALT	35 500 000

NOTE: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601828. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Iselin Rafsol

Lena Zahlquist

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Weldegebriel Taere Kahsai

Arild Synnevåg



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.