



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 821 520  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 435 200	1 438 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 435 200</b>	<b>1 438 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	106 113
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 013	8 012
Annen driftskostnad		684 973	946 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 096</b>	<b>1 060 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>621 104</b>	<b>377 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 823	24 298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 823</b>	<b>24 298</b>
Annen finanskostnad		55 599	63 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>55 599</b>	<b>63 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 776</b>	<b>-39 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		585 328	337 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 318	116 331
Sum varige driftsmidler		14 863 350	14 871 363
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 863 350	14 871 363
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 892	197 289
Sum fordringer		52 892	197 289
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 609	1 879 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 609	1 879 844
Sum omløpsmidler		2 120 501	2 077 133
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 983 851</b>	<b>16 948 496</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 957 186	9 371 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 957 186</b>	<b>9 371 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 960 186</b>	<b>9 374 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 295 003	3 617 220
Øvrig langsiktig gjeld		3 543 000	3 543 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 838 003</b>	<b>7 160 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 838 003</b>	<b>7 160 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 662	187 437
Leverandørgjeld			225 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 662</b>	<b>413 419</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 023 665</b>	<b>7 573 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 983 851</b>	<b>16 948 496</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440580

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 821 520  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kjølstadrabben Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjølstadrabben Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 435 200	1 438 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 435 200</b>	<b>1 438 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	106 113
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 013	8 012
Annen driftskostnad		684 973	946 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 096</b>	<b>1 060 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>621 104</b>	<b>377 194</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 823	24 298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 823</b>	<b>24 298</b>
Annen finanskostnad		55 599	63 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>55 599</b>	<b>63 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-35 776</b>	<b>-39 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		585 328	337 695
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjølstadrabben Borettslag

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 755 032	14 755 032
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 318	116 331
Sum varige driftsmidler		14 863 350	14 871 363

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		14 863 350	14 871 363
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 892	197 289
Sum fordringer		52 892	197 289

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 609	1 879 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 609	1 879 844

Sum omløpsmidler		2 120 501	2 077 133
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		16 983 851	16 948 496
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 957 186	9 371 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 957 186</b>	<b>9 371 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 960 186</b>	<b>9 374 858</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 295 003	3 617 220
Øvrig langsiktig gjeld	3 543 000	3 543 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 838 003</b>	<b>7 160 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 838 003</b>	<b>7 160 220</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 662	187 437
Leverandørgjeld		225 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 662</b>	<b>413 419</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 023 665</b>	<b>7 573 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 983 851</b>	<b>16 948 496</b>



Organisasjonsnr: 947 821 520  
Kjelstadrabben Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

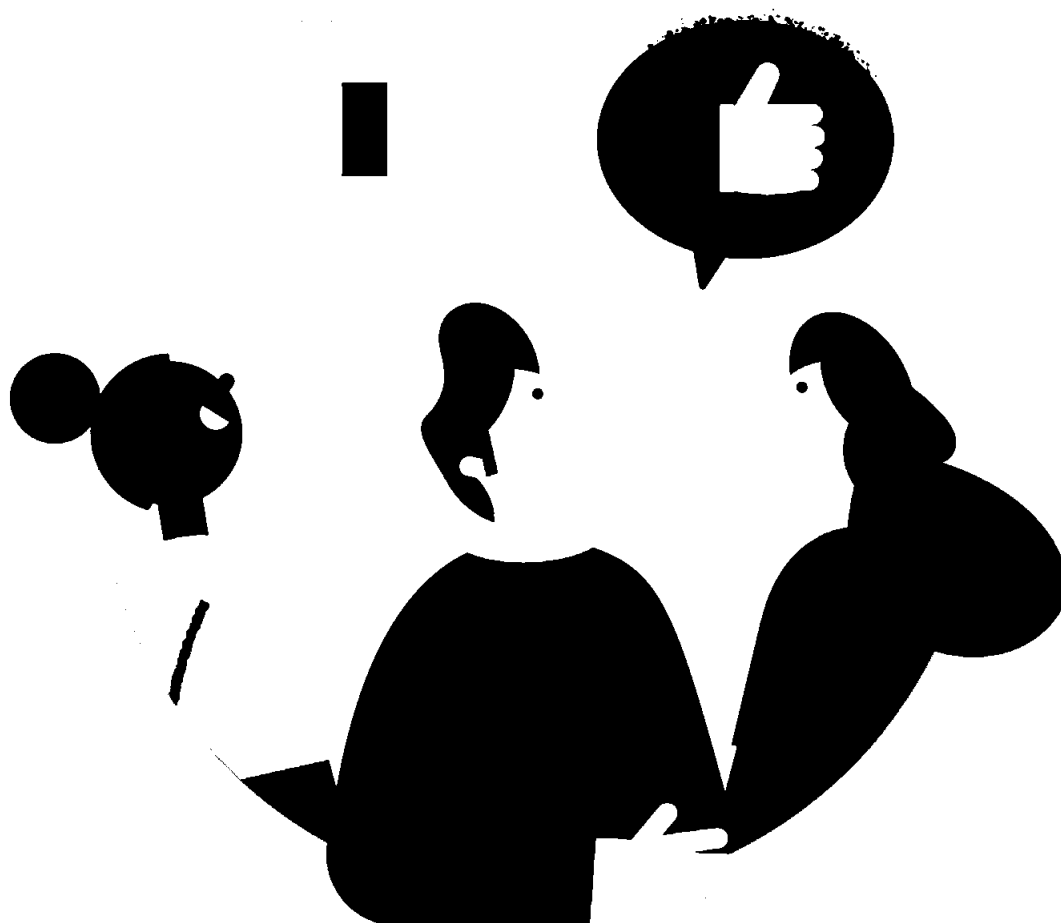
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Kjølstadrabben Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kjølstadrabben Borettslag. Avstemningen åpner 18. mai kl. 12:00 og lukker 21. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3566>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Opptak av lån inntil kr 1.500.000,-s til utskifting av vinduer og balkongdører.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert med vara til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kjølstadrabben Borettslag**

Atle Rønning

Svend Johannessen

Sissel Beathe Wiik



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Sissel B. Wiik og Svend Johannessen foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Sissel B. Wiik og Svend Johannessen velges som protokollvitner.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 3566-Årsrapport regnskap, styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Atle Rønning	Capjonstien 9
Styremedlem	Svend Johannessen	Steinrøysa 36
Styremedlem	Sissel Beathe Wiik	Steinrøysa 32
Varamedlem	Aina Kristoffersen	Steinrøysa 54

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Svend Johannessen Steinrøysa 36

Varadelegert  
Aina Kristoffersen Steinrøysa 54

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Kjølstadrabben Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Kjølstadrabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947821520, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Steinrøysa 22-62

Gårds- og bruksnummer :  
611 90

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.

Kjølstadrabben 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 PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Pga Covid-19 har styret kun hatt et par styremøter fysisk, resten har foregått pr. tlf. og mail.

Det har vært/er fortsatt noen utfordringer med et par beboere i Kjølstadrabben borettslag i 2020, det gjelder kommunale leiligheter. Startet vinter/vår -20.

Styret har fått flere klage- og bekymringsmeldinger fra en del naboer som melder om antatt besøkende som ringer på feil dør, folk som tar i dørhåndtak fordi de tydeligvis tror de er på rett hus, opplever fremmede inne i gangen sin når ytterdøra står åpen, mye «trafikk» av ukjente personer som ikke bor i borettslaget, funn av sprøytespisser på bakken rundt inngangspartiet, ting er blitt stjålet fra terrasser etc. Ang. naboklager så sier noen av de plagede at det virker som de som går feil etc er ruspåvirket.

Det har vært uro og bråk som gjør at beboere har vært/er utrygge og engstelige, noen opplever det som utrykt både inne og i hagen sin.

**Kjølstadrabben borettslag har vært, og skal være et trygt, godt og bra sted å bo!** Dessverre har det ikke føltes slik i 2020 for en del beboere.

Styret har bedt naboer om å kontakte politiet ved uroligheter, da det dessverre ikke er mye styret får gjort.

Styret har pga. urolighetene som nevnt over vært i kontakt med Obos flere ganger, og utallige ganger med Fredrikstad kommune. Det er Fredrikstad kommune som eier utleieleilighetene.

På sensommeren og høsten utviklet det seg, og etter styrets utallige telefoner til Fredrikstad kommune, uten å ha fått kommet i kontakt med rette vedkommende, eller blitt ringt opp tilbake, sendte styret mail til kommunen den 9.10.20.

Mailen er fremdeles ikke besvart (februar -21) og styret har heller ikke blitt kontaktet av kommunen. Dette vanskeliggjør selvsagt styrets arbeid!

Ang. husbråk/uroligheter så har det roet seg noe da en av kommunens beboere har flyttet, men problemet eksisterer fortsatt.

Styret har mottatt og godkjent søknad om oppsetting av utvendig stikkontakt til lader til elektrisk rullestol. Samme beboer har søkt om å få sette opp bod til rullestolen, og styret har også godkjent denne.

Pga Covid-19 ble prosessen med kontakt med byggherrer vedr. utskifting av vinduer og balkongdører forsinket, men høsten -20 kontaktet styret 3 byggherrefirmaer. Vi har fått ett tilbud som styret har bestemt seg for å gå for. Det vil bli sagt mer ang. dette på generalforsamlingen.

Styret har sendt 1. info. skriv til beboerne i året som gikk.



## 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 1.435.200.

Dette er omtrent som budsjettet. Uvesentlig avvik.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 814.096,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 585.328,- 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 1.934.839, 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 FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Kjølstadrabben Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 2,75% 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 en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjølstadrabben borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert kjølstadrabben borettslags årsregnskap som 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 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 budsjettall 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.

---

#### *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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

10 av 28



Uavhengig revisors beretning - Kjølstadrabben borettslag



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.

---

### *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.

Sarpsborg, 4. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## KJØLSTADRABBEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 663 715</b>	<b>1 682 289</b>	<b>1 663 715</b>	<b>1 934 839</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	585 328	337 695	330 700	352 100
Tilbakeføring av avskrivning 13	8 013	8 012	15 000	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-322 217	-364 281	-313 000	-332 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>271 124</b>	<b>-18 574</b>	<b>32 700</b>	<b>28 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 934 839</b>	<b>1 663 714</b>	<b>1 696 415</b>	<b>1 962 939</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 120 501	2 077 133
Kortsiktig gjeld	-185 662	-413 419
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 934 839</b>	<b>1 663 714</b>



## KJØLSTADRABBEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 821 520, KUNDENR. 3566

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 435 200	1 438 176	1 437 000	1 462 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 435 200</b>	<b>1 438 176</b>	<b>1 437 000</b>	<b>1 462 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 110	-13 113	-15 500	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-93 000	-110 000	-113 000
Avskrivninger	13	-8 013	-8 012	-15 000	-8 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 100
Forretningsførerhonorar		-82 195	-79 805	-82 300	-84 500
Konsulenthonorar	6	-630	-3 000	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-36 999	-277 698	-235 000	-205 000
Forsikringer		-102 598	-96 043	-100 800	-107 700
Kommunale avgifter	8	-262 073	-287 771	-263 600	-316 100
TV-anlegg/bredbånd		-99 691	-93 691	-96 500	-102 000
Andre driftskostnader	9	-90 786	-98 975	-110 600	-110 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-814 096</b>	<b>-1 060 982</b>	<b>-1 044 300</b>	<b>-1 077 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>621 104</b>	<b>377 194</b>	<b>392 700</b>	<b>384 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 823	24 298	5 000	0
Finanskostnader	11	-55 599	-63 797	-67 000	-32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-35 776</b>	<b>-39 499</b>	<b>-62 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>585 328</b>	<b>337 695</b>	<b>330 700</b>	<b>352 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		585 328	337 695		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 683 071	14 683 071
Tomt		71 961	71 961
Andre varige driftsmidler	13	108 318	116 331
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 863 350</b>	<b>14 871 363</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		51 892	196 289
Andre kortsiktige fordringer	14	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		703 191	521 965
Sparekonto OBOS-banken		1 364 418	1 357 879
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 120 501</b>	<b>2 077 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 983 851</b>	<b>16 948 496</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		9 957 186	9 371 858
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 960 186</b>	<b>9 374 858</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 295 003	3 617 220
Borettsinnskudd	16	3 543 000	3 543 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 838 003</b>	<b>7 160 220</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	225 982
Påløpte renter		19 129	32 676
Påløpte avdrag		166 533	154 761
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>185 662</b>	<b>413 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 983 851</b>	<b>16 948 496</b>
Pantstillelse	17	11 218 000	11 218 000
Garantiansvar			



Fredrikstad, 25.02.2021  
Styret i Kjølstadrabben Borettslag

Atle Rønning /s/

Svend Johannessen /s/

Sissel Beathe Wiik /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.

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

Felleskostnader	1 398 744
Garasje	44 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 443 384</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 435 200</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 110</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-630</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 613
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 999</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 636
Kommunale avgifter	-178 437
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-262 073</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 636
Vaktmestertjenester	-74 376
Porto	-361
Bankgebyr	-2 414
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 786</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 539
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 170
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 823</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-55 599
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-55 599</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	10 634 039
Rehabilitering 2005	4 049 032
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 683 071</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.611/bnr.90

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr

Tilgang 2010	124 560	
Avskrevet tidligere	-124 559	
Avskrevet i år	-1	0

Garasjeanlegg

Kostpris	400 628	
Avskrevet tidligere	-284 299	
Avskrevet i år	-8 012	108 317

TV ANLEGG

Tilgang 2003	97 650	
Avskrevet tidligere	-97 649	1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **108 318**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-8 013**

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 000</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-7 164 914	
Nedbetalt tidligere	3 547 694	
Nedbetalt i år	322 217	
		-3 295 003
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 295 003</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-3 543 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 543 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 543 000
Pantelån	3 295 003
Påløpte avdrag	166 533
<b>TOTALT</b>	<b>7 004 536</b>

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

Bygninger	14 683 071
Tomt	71 961
<b>TOTALT</b>	<b>14 755 032</b>



## Annem 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963015. 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](mailto: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

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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113.000, som er tilsvarende budsjettet.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 113.000,-



Sak 5

## **Opptak av lån inntil kr 1.500.000,-s til utskifting av vinduer og balkongdører.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har vurdert det som nødvendig vedlikehold, å skifte ut vinduer og balkongdører i borettslaget. Kostnaden er anslått til ca. kr 2.100.000,-, der det er tatt hensyn til uforutsette kostnader. Pristilbud er gitt av lokal byggmester Arild Andreassen AS.

For å gjennomføre utskiftingen, vil det være nødvendig å ta opp lån inntil kr. 1.500.000,-

Konsekvens for felleskostnader (husleie) er beregnet til en økning på 5,47%,

ved låneopptak på kr 1.500.000,- over 25 år med nominell rente på 2,2% p.a.

Dette er kun et overslag:

Dagens felleskostnad	Økning/beregnet
----------------------	-----------------

kr 3 438	kr 188,-
----------	----------

kr 4 750	kr 260
----------	--------

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.500.000,- til utskifting av vinduer og balkongdører.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Aina Kristoffersen**



Sak 7

**Delegert med vara til OBOS generalforsamling**

Det skal velges en delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Svend Johannessen**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Aina Kristoffersen**



## 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 innkrevning 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](http://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.