



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 783	1 308 508
Sum inntekter		1 371 783	1 308 508
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		827 446	4 028 113
Sum kostnader		904 516	4 107 983
Driftsresultat		467 267	-2 799 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 898	5 481
Sum finansinntekter		1 898	5 481
Annen finanskostnad		102 575	114 299
Sum finanskostnader		102 575	114 299
Netto finans		-100 677	-108 818
Ordinært resultat før skattekostnad		366 590	-2 908 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		366 590	-2 908 293
Årsresultat		366 590	-2 908 293
Totalresultat		366 590	-2 908 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 590	-2 908 293
Sum overføringer og disponeringer		366 590	-2 908 293



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		1 500 240	1 500 240
Sum varige driftsmidler		1 500 240	1 500 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 500 240	1 500 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 310	69 410
Sum fordringer		5 310	69 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 332	1 852 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 332	1 852 488
Sum omløpsmidler		1 068 642	1 921 898
SUM EIENDELER		2 568 882	3 422 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 412 959	2 779 549
Sum opptjent egenkapital		-2 412 959	-2 779 549
Sum egenkapital		-2 409 859	-2 776 449
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 618 183	5 763 078
Øvrig langsiktig gjeld		281 900	281 900
Sum annen langsiktig gjeld		4 900 083	6 044 978
Sum langsiktig gjeld		4 900 083	6 044 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 859	76 877
Leverandørgjeld		-140	76 732
Annen kortsiktig gjeld		2 938	
Sum kortsiktig gjeld		78 658	153 609
Sum gjeld		4 978 741	6 198 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 568 882	3 422 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447029

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 783	1 308 508
Sum inntekter		1 371 783	1 308 508
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		827 446	4 028 113
Sum kostnader		904 516	4 107 983
Driftsresultat		467 267	-2 799 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 898	5 481
Sum finansinntekter		1 898	5 481
Annen finanskostnad		102 575	114 299
Sum finanskostnader		102 575	114 299
Netto finans		-100 677	-108 818
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		366 590	-2 908 293
Årsresultat		366 590	-2 908 293
Totalresultat		366 590	-2 908 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 590	-2 908 293
Sum overføringer og disponeringer		366 590	-2 908 293



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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			
Sum varige driftsmidler		1 500 240	1 500 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 500 240	1 500 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 310	69 410
Sum fordringer		5 310	69 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 332	1 852 488
Sum omløpsmidler		1 068 642	1 921 898
SUM EIENDELER		2 568 882	3 422 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 412 959	2 779 549



Sum opptjent egenkapital	-2 412 959	-2 779 549
Sum egenkapital	-2 409 859	-2 776 449
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 618 183	5 763 078
Øvrig langsiktig gjeld	281 900	281 900
Sum annen langsiktig gjeld	4 900 083	6 044 978
Sum langsiktig gjeld	4 900 083	6 044 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 859	76 877
Leverandørgjeld	-140	76 732
Annen kortsiktig gjeld	2 938	
Sum kortsiktig gjeld	78 658	153 609
Sum gjeld	4 978 741	6 198 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 568 882	3 422 138



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Øfstisvingen AL. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6495>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL

Ellinor Sæterbø

Anita Renate Giske

Rikke Sofie Gjelsten



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Øfstisvingen AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Øfstisvingen AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6495 **Selskapsnavn** Borettslaget Øfstisvingen AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ellen Jansen og Karoline M Sætre velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder, 2 styremedlem og 2 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anita Giske	
Styremedlem	Amina Merzic	
Styremedlem	Hanna Sylte	
Varamedlem	Ellinor Sæterbø	
Varamedlem	Ole Viset	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Styrets leder velges som delegert og nestleder som varadelegert

For	Mot

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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

Ellen Jansen og Karoline M Sætre er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6495 Årsrapport til styrevernet.no 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellinor Sæterbø	Fjellgata 80 C
Styremedlem	Anita Renate Giske	Fjellgata 80 A
Styremedlem	Rikke Sofie Gjelsten	Borgundvegen 83 C
Varamedlem	Amina Merzic	Borgundvegen 83 A
Varamedlem	Karl-Oskar Norheim Molvær	Borgundvegen 83 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ellinor Sæterbø Fjellgata 80 C

Varadelegert

Anita Renate Giske Fjellgata 80 A

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Øfstisvingen AL

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Borettslaget Øfstisvingen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361067, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Borgundvegen 83 A-F

Fjellgata 80 A-C

Gårds- og bruksnummer:

133 119 70

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.

Borettslaget Øfstisvingen AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 16 styremøter, hvor 36 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av nye andelseier.

Saker som er behandlet:

- Generalforsamling, med digital gjennomføring
- Oppdatert husordensregler
- Lekkasje begge tak etter skifte av tak, reklamasjon
- Informasjonsskriv til andelseiere vedrørende Vibbo
- Godkjent nye andelseiere
- Bytte av andelseier
- Planlagt dugnad og gjennomført
- Containerleie
- Økonomisk rapporter behandlet
- Vaktmestertjenesten, endret avtalen
- Betalingssatser kommunale gebyr, økning
- Økt felleskostnader
- Budsjett for 2021
- Lån Sparebanken Møre, betalt inn 800 000 som ikke ble brukt
- Lekkasje vegg/vindu Borgundveien reparert
- Fiber Tafjord, fornyet avtale for 5 år
- Forsikringssak glassdør Borgundvn
- Søknader
- Klager
- Opprydding etter flytting og endring av andelseier
- Behandlet rot på loft i Fjellgata
- Reparert verandaplater
- Betalt regning varmekabler takrenne
- Parkering mellom blokkene
- Parkering Fjellgata, vest for blokk
- Blindeforbundet; sopp i tak, spørsmål om fukt i konstruksjon
- Tett sluk i Fjellgata (utenfor vaskerom) ordnet
- Skiftet låskasse ytterdør, og reparert låskasse
- Reparert skorsteinsluke

Saker under arbeide og planlegging

- Blindeforbundets lokaler, sjekket om fukt i konstruksjon ved Polygon
- Forsikringssak Fjellgata, lekkasje bad
- Planlegge og gjennomføre dugnad
- Varmekabel tak Fjellgata virker ikke, følges opp
- Takrenne Fjellgata, en del virker ikke: Følges opp



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 371 783,-.

Dette er kr 33 783,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader grunnet ekstra gebyr fra Ålesund kommune.

Andre inntekter består i hovedsak av Dugnad og automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 904 516,-.

Dette er kr 147 746,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift, vedlikehold og kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 366 590,- 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 989 984,- 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 60 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 343,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Øfstisvingen AL.

Lån

Borettslaget Øfstisvingen AL har lån i Husbanken og Sparebanken Møre. Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2022.

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 23 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

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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øfstisvingen AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øfstisvingen AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 26. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Øfstisvingen AL 11 av 30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: ZAEUD-DLCNE-608NQ-YVEHA-QTNZN-XQT51



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-04-26 14:02:16Z



Penneo Dokumentnr: ZAEUD-DLCNE-608NQ-YVEHA-QTNZN-XQT5T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

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.		1 768 289	958 345	1 768 289	989 984
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		366 590	-2 908 293	558 230	506 930
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	4 486 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 144 895	-767 763	-311 410	-359 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-778 305	809 944	246 820	147 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		989 984	1 768 289	2 015 109	1 137 914

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 068 642	1 921 898
Kortsiktig gjeld	-78 658	-153 609
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	989 984	1 768 289



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 363 316	1 301 608	1 334 000	1 408 000
Andre inntekter	3	8 467	6 900	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 371 783	1 308 508	1 338 000	1 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 258	-6 599	-6 800	-7 500
Forretningsførerhonorar		-66 695	-64 688	-66 600	-68 000
Konsulenthonorar	7	-6 866	-94	-10 000	-5 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-200 882	-3 461 797	-80 000	-60 000
Forsikringer		-69 410	-63 656	-65 900	-71 700
Kommunale avgifter	9	-307 147	-234 230	-238 400	-325 500
Energi/fyring		-11 752	-22 297	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 992	-115 992	-116 000	-120 300
Andre driftskostnader	10	-35 243	-52 561	-57 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-904 516	-4 107 983	-756 770	-824 070
DRIFTSRESULTAT		467 267	-2 799 475	581 230	587 930
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 898	5 481	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-102 575	-114 299	-25 000	-83 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 677	-108 818	-23 000	-81 000
ÅRSRESULTAT		366 590	-2 908 293	558 230	506 930
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-128 744		
Udekket tap		0	-2 779 549		
Reduksjon udekket tap		366 590	0		



Borettslaget Øfstisvingen AL

BORETTLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 465 740	1 465 740
Tomt	13	34 500	34 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 500 240	1 500 240
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	69 410
Andre kortsiktige fordringer	14	5 310	0
Driftskonto OBOS-banken		758 325	1 548 943
Sparekonto OBOS-banken		305 007	303 545
SUM OMLØPSMIDLER		1 068 642	1 921 898
SUM EIENDELER		2 568 882	3 422 138



Borettslaget Øfstisvingen AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-2 412 959	-2 779 549
SUM EGENKAPITAL		-2 409 859	-2 776 449

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 618 183	5 763 078
Borettsinnskudd	17	281 900	281 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 900 083	6 044 978

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-140	76 732
Påløpte renter		14 225	25 866
Påløpte avdrag		61 635	51 011
Annen kortsiktig gjeld	18	2 938	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 658	153 609

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 568 882	3 422 138
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	9 481 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 26.04.2021
Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL

Ellinor Sæterbø /s/

Anita Renate Giske /s/

Rikke Sofie Gjelsten /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 243 462
Internett og TV	117 424
Parkering	2 610
Strøm	1 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 364 896**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-180
Strøm	-1 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 363 316**



Borettslaget Øfstisvingen AL

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 267
Strøm fakturert	700
Dugnad	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	8 467

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 258.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
OBOS Prosjekt AS	-4 290
Andre konsulenthonorarer	-1 316
SUM KONSULENTHONORAR	-6 866

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 834
Drift/vedlikehold elektro	-134 641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 407
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 882

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



Borettslaget Øfstisvingen AL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-78 558
Kommunale avgifter	-228 589
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 147

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 540
Driftsmateriell	-1 923
Vaktmestertjenester	-25 350
Kontor- og datarekvisita	-480
Trykksaker	-1 379
Andre kontorkostnader	-803
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 243

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	436
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 462
SUM FINANSINNTEKTER	1 898

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 059
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-78 516
SUM FINANSKOSTNADER	-102 575

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 273 900
Porttelefon fra 2009	191 840
SUM BYGNINGER	1 465 740

Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500

Gnr.133/bnr.70 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	5 310
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 310



Borettslaget Øfstisvingen AL

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 857 135	
Nedbetalt i år	219 799	
		-1 123 066

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-4 486 000	
Nedbetalt tidligere	65 787	
Nedbetalt i år	925 096	
		-3 495 117

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 618 183**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig **-281 900**

SUM BORETTSINNSKUDD **-281 900**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader **-2 938**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 938**



Borettslaget Øfstisvingen AL

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	281 900
Pantelån	4 618 183
Påløpte avdrag	61 635
TOTALT	4 961 718

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

Bygninger	1 465 740
Tomt	34 500
TOTALT	1 500 240



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 6651867. 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

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.



Borettslaget Øfstisvingen AL

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

2018	Piperehabilitering	
2018 - 2019	Rehabilitering tak	Rehabilitering av tak på begge blokker
2015	Diverse vedlikehold	- Skiftet ytterdører i begge blokkene - Montert EPS avfuktning i Fjellgata 80 - Lagt fiberkabel
1999 - 2000	Fasaderehabilitering	- Skiftet porttelefonsystem fra 2009 - Nye fasader m. tilleggisolering - Nye vinduer - Utvidete balkonger

Entreprenør: Profil-Fasade AS.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Anita Giske

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Amina Merzic

Hanna Sylte

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ellinor Sæterbø

Ole Viset



Sak 6

Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av delegert og varadelegert til Obos generalforsamling

Forslag til vedtak

Styrets leder velges som delegert og nestleder som varadelegert.



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