



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 396 486
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		548 964	584 023
Sum inntekter		548 964	584 023
Kostnader			
Lønnskostnad		26 163	25 175
Annen driftskostnad		287 872	267 107
Sum kostnader		314 035	292 282
Driftsresultat		234 929	291 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		800	1 574
Sum finansinntekter		800	1 574
Annen finanskostnad		73 642	88 624
Sum finanskostnader		73 642	88 624
Netto finans		-72 842	-87 050
Ordinært resultat før skattekostnad		162 087	204 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 087	204 691
Årsresultat		162 087	204 691
Totalresultat		162 087	204 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 087	204 691
Sum overføringer og disponeringer		162 087	204 691



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		11 455 000	11 455 000
Sum varige driftsmidler		11 455 000	11 455 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 455 000	11 455 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 721	53 323
Sum fordringer		10 721	53 323
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 605	312 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 605	312 496
Sum omløpsmidler		331 325	365 819
SUM EIENDELER		11 786 325	11 820 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 532 602	2 370 515
Sum opptjent egenkapital		2 532 602	2 370 515
Sum egenkapital		2 577 602	2 415 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 890 639	3 037 797
Øvrig langsiktig gjeld		6 315 000	6 315 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 205 639	9 352 797
Sum langsiktig gjeld		9 205 639	9 352 797
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		332	524
Leverandørgjeld			49 621
Skyldige offentlige avgifter		799	843
Annen kortsiktig gjeld		1 954	1 519
Sum kortsiktig gjeld		3 084	52 507
Sum gjeld		9 208 723	9 405 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 786 325	11 820 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440824

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 396 486
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

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: 988 396 486
MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		548 964	584 023
Sum inntekter		548 964	584 023
Kostnader			
Lønnskostnad		26 163	25 175
Annen driftskostnad		287 872	267 107
Sum kostnader		314 035	292 282
Driftsresultat		234 929	291 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		800	1 574
Sum finansinntekter		800	1 574
Annen finanskostnad		73 642	88 624
Sum finanskostnader		73 642	88 624
Netto finans		-72 842	-87 050
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 087	204 691
Årsresultat		162 087	204 691
Totalresultat		162 087	204 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 087	204 691
Sum overføringer og disponeringer		162 087	204 691



Organisasjonsnr: 988 396 486
MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG

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		11 455 000	11 455 000
Sum varige driftsmidler		11 455 000	11 455 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 455 000	11 455 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		10 721	53 323
Sum fordringer		10 721	53 323

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 605	312 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 605	312 496

Sum omløpsmidler		331 325	365 819
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		11 786 325	11 820 819
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 532 602	2 370 515



Sum opptjent egenkapital	2 532 602	2 370 515
Sum egenkapital	2 577 602	2 415 515
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 890 639	3 037 797
Øvrig langsiktig gjeld	6 315 000	6 315 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 205 639	9 352 797
Sum langsiktig gjeld	9 205 639	9 352 797
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	332	524
Leverandørgjeld		49 621
Skyldige offentlige avgifter	799	843
Annen kortsiktig gjeld	1 954	1 519
Sum kortsiktig gjeld	3 084	52 507
Sum gjeld	9 208 723	9 405 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 786 325	11 820 819



Organisasjonsnr: 988 396 486
MEIERIGÅRDEN 3 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:
0.75

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



Til andelseierne i Meierigården 3 Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling 2021

Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Meierigården 3 Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtmodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Møtet åpnes 05.05.2021 og avsluttes 08.05.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan møtet gjennomføres på neste side.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Styreleder – Arvid Westerhaug – 91 78 73 27

Rådgiver i OBOS Jenny Grøneng – 22 86 75 05 – jenny.christine.groneng@obos.no

Styret i Meierigården 3 Borettslag



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før møtet:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på generalforsamlingen må registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. De som ikke har registrert seg kan delta analogt, se eget avsnitt nederst på denne siden.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 05.05.21 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 08.05.2021

Hvordan stemmer du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når generalforsamlingen er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel (på neste side) i utfylt og signert stand til styreleder innen 08.05.2021

Etter generalforsamlingen:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 – din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ekstraordinære årsmøte i bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 4820 **Selskapsnavn** Meierigården 3 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Protokollfører: Jenny Grøneng

Protokollvitne: Arvid Westerhaug

Stemmer: For Mot

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For Mot

Fastsettelse av styrehonorar, kr 10 000,-

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem for 2 år	Lise Bakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Leif Peder Aakvik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Arne Karlsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Gunhild Børresen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Delegert OBOS	Arvid Westerhaug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varadelegert OBOS	Lise Bakken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Meierigården 3 Borettslag
Avholdes digitalt på vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Løten, 06.04.2021
Styret i Meierigården 3 Borettslag

Arvid Westerhaug Sissel Aakvik Lise Bakken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arvid Westerhaug	Meierivegen 5 J
Styremedlem	Sissel Aakvik	Vestsideveien 2639
Styremedlem	Lise Bakken	Meierivegen 5 N
Varamedlem	Leif Peder Aakvik	
Varamedlem	Gunhild Børresen	Meierivegen 5 P
Varamedlem	Arne Karlsen	Meierivegen 5 Q

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arvid Westerhaug Meierivegen 5 J

Varadelegert

Lise Bakken Meierivegen 5 N

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Meierigården 3 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Meierigården 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988396486, og ligger i LØTEN kommune:

Gårds- og bruksnummer :

196 340

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.

Meierigården 3 Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 584.964,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 314.035,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader på kommunale avgifter enn beregnet.

Resultat

Årets resultat på kr 162.087,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 328.241,- 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 10.000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettert med kommunale avgifter på til sammen 120.000,-.

Forsikring

Det er budsjettert med en moderat økning på forsikring. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meierigården 3 Borettslag.

**Lån**

Meierigården 3 Borettslag har lån i DNB.

Lånet er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og flytende rente, renten var pr: 31.12.20 på 2,1%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2021.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Meierigården 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Meierigården 3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap

Uavhengig revisors beretning - Meierigården 3 Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 09. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 988 396 486, KUNDENR. 4820

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.		313 312	245 833	313 312	328 241
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		162 087	204 691	196 750	227 880
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-147 158	-137 212	-140 000	-154 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 929	67 479	56 750	73 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 241	313 312	370 062	402 121
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		331 325	365 819		
Kortsiktig gjeld		-3 084	-52 507		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		328 241	313 312		



MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 988 396 486, KUNDENR. 4820

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		220 800	225 609	227 364	213 384
Innkrevde felleskostnader	2	328 164	328 164	328 636	328 616
Andre inntekter		0	30 250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		548 964	584 023	556 000	542 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 163	-15 175	-1 450	-12 820
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-41 410	-40 285	-35 000	-42 500
Konsulenthonorar	6	-2 531	-5 228	-10 000	-5 000
Kontingenter		-1 800	-3 600	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	7	-588	-26 699	-10 000	-10 000
Forsikringer		-43 645	-40 483	-42 000	-45 000
Kommunale avgifter	8	-136 007	-81 205	-96 000	-120 000
Energi/fyring		-15 867	-29 977	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 837	-33 321	-35 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-2 687	-2 309	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-314 035	-292 282	-272 250	-314 120
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		234 929	291 741	283 750	227 880
DRIFTSRESULTAT		234 929	291 741	283 750	227 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	800	1 574	0	0
Finanskostnader	11	-73 642	-88 624	-87 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 842	-87 050	-87 000	0
ÅRSRESULTAT		162 087	204 691	196 750	227 880
Overføringer:					
Til annen egenkapital		162 087	204 691		



MEIERIGÅRDEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 396 486, KUNDENR. 4820

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 080 400	10 080 400
Tomt		1 374 600	1 374 600
SUM ANLEGGSMIDLER		11 455 000	11 455 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 206	51 958
Andre kortsiktige fordringer	13	515	1 365
Driftskonto OBOS-banken		167 696	160 319
Skattetrekkkonto OBOS-banken		324	324
Sparekonto OBOS-banken		152 584	151 853
SUM OMLØPSMIDLER		331 325	365 819
SUM EIENDELER		11 786 325	11 820 819

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 9 * 5000		45 000	45 000
Annen egenkapital	14	2 532 602	2 370 515
SUM EGENKAPITAL		2 577 602	2 415 515

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 890 639	3 037 797
Borettsinnskudd	16	6 315 000	6 315 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 205 639	9 352 797

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	49 621
Skyldige offentlige avgifter	17	799	843
Påløpte renter		332	524
Annen kortsiktig gjeld	18	1 954	1 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 084	52 507

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 786 325	11 820 819
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	11 385 000	11 385 000
Garantiansvar		0	0

Løten, 06.04.2021

Styret i Meierigården 3 Borettslag

Arvid Westerhaug/s/

Sissel Aakvik /s/ Lise Bakken/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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	328 164
Kapitalkostnader på IN-lån	220 402
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	398
Overført til kapitalkostnader	-220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	328 164

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-9 784
Lønn rengjøringshjelp	-2 165
Påløpte feriepenger	-1 219
Arbeidsgiveravgift	-3 267
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	506
Yrkesskadeforsikring	-234
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 163

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 531
SUM KONSULENTHONORAR	-2 531

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-588

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

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

Eiendomsskatt	-24 234
Vann- og avløpsavgift	-62 745
Renovasjonsavgift	-49 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 007

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-506
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 687

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	69
Renter av sparekonto i OBOS-banken	731
SUM FINANSINNTEKTER	800

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-73 642
SUM FINANSKOSTNADER	-73 642

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	10 080 400
SUM BYGNINGER	10 080 400

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.196/bnr.340

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	515
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	515

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

Opptjent egenkapital	1 699 460
Egenkapital fra IN tidligere	1 150 000
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-316 858
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 532 602

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-5 140 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	952 203
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	147 158
Nedbetalt tidligere, IN	1 150 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 890 639
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 890 639

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-6 315 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 315 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-324
Skyldig arbeidsgiveravgift	-475
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-799

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 219
Påløpte kostnader	-735
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 954

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 315 000
Pantelån	2 890 639
Beregnete IN-forpliktelse	833 142
TOTALT	10 038 781

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

Bygninger	10 080 400
Tomt	1 374 600
TOTALT	11 455 000



FØLGENDE PERSONER INNSTILLES TIL STYREVERV:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Lise Bakken

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arvid Westerhaug

Sissel Aavik

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Leif Peder Aakvik
2. Gunhild Børresen
3. Arne Karlsen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arvid Westerhaug

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lise Bakken



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560649. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Ny utvendig trapp