



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 633  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 152 114	2 344 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 114</b>	<b>2 344 275</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 723	57 050
Annen driftskostnad		2 495 177	1 714 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 576 900</b>	<b>1 771 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 786</b>	<b>572 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 829	22 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 829</b>	<b>22 928</b>
Annen finanskostnad		299 934	380 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>299 934</b>	<b>380 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 105</b>	<b>-357 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-700 892	215 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</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		12 368 903	12 368 903
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		115 884	313 223
Sum fordringer		115 884	313 223
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 590 350	2 636 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 590 350	2 636 601
Sum omløpsmidler		2 706 233	2 949 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 740 537	3 039 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 740 537</b>	<b>-3 039 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 736 737</b>	<b>-3 035 845</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		13 265 387	13 698 331
Øvrig langsiktig gjeld		4 472 200	4 472 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 737 587</b>	<b>18 170 531</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 737 587</b>	<b>18 170 531</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 232	63 017
Leverandørgjeld		1 063 410	110 565
Skyldige offentlige avgifter		2 250	
Annen kortsiktig gjeld		7 395	10 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 074 287</b>	<b>184 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 811 874</b>	<b>18 354 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 689738

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 212 633  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL  
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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 948 212 633  
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 152 114	2 344 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 114</b>	<b>2 344 275</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 723	57 050
Annen driftskostnad		2 495 177	1 714 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 576 900</b>	<b>1 771 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 786</b>	<b>572 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 829	22 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 829</b>	<b>22 928</b>
Annen finanskostnad		299 934	380 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>299 934</b>	<b>380 340</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 105</b>	<b>-357 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-700 892	215 501
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>



Organisasjonsnr: 948 212 633  
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

## 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			
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		115 884	313 223
Sum fordringer		115 884	313 223
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 590 350	2 636 601
Sum omløpsmidler		2 706 233	2 949 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 740 537	3 039 645



Sum opptjent egenkapital	-3 740 537	-3 039 645
Sum egenkapital	-3 736 737	-3 035 845
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 265 387	13 698 331
Øvrig langsiktig gjeld	4 472 200	4 472 200
Sum annen langsiktig gjeld	17 737 587	18 170 531
Sum langsiktig gjeld	17 737 587	18 170 531
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 232	63 017
Leverandørgjeld	1 063 410	110 565
Skyldige offentlige avgifter	2 250	
Annen kortsiktig gjeld	7 395	10 459
Sum kortsiktig gjeld	1 074 287	184 041
Sum gjeld	18 811 874	18 354 572
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>



Organisasjonsnr: 948 212 633  
DOVREGUBBEN BORETTSLAG 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:**

0.75

**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 Dovregubben Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, fra torsdag 29.4.21 kl. 9.00 til mandag 3.5. kl. 24.00**

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dovregubben Borettslag det kommende året.

**Utfylte stemmesedler vil bli hentet inn av styret i tiden mandag 3.5.21 kl. 18.00 – 22.00**

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkallelse til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Dovregubben Borettslag  
avholdes torsdag 29.4. til mandag 3.5.21 kl. 24.00.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomite for 1 år

Moss, 8.4.2021  
Styret i Dovregubben Borettslag

Thor Henning Løvberg /s/    Lise Lunde Abrahamsen /s/    Lars Lurfaldet /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Henning Løvberg	Dovregubben 2 C
Styremedlem	Lise Lunde Abrahamsen	Dovregubben 7 D
Styremedlem	Lars Lerfaldet	Dovregubben 3 D
Varamedlem	Karin Synnøve Johansen	Dovregubben 3 B

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 Dovregubben Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dovregubben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948212633, og ligger i Moss kommune med følgende adresse: Dovregubben 1 – 5, 7 og 9 (A – C, A-D) og Knappestøperen 2 og 4 A- C. Gnr. 3 bnr. 669.

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.

Dovregubben Borettslag har én ansatt; Lasse Hansen deltidsstilling. Arbeidsmiljøet er godt.

### 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

Denne styreperioden har vært noe spesiell m.t.p Corona-pandemien. Den har «hindret» oss i å avholde fysiske møter, generalforsamlinger, dugnader osv. Tross dette klarte vi å avholde en ekstraordinær Generalforsamling den 24.8.20 på Mosseskogen Velhus i f.m takrehabiliteringen. Den årlige Generalforsamling ble gjennomført «skriftlig» ved bruk av skjemaer, noe som fungerte bra, og som et flertall ønsket. Rehabiliteringen av takene i borettslaget har opptatt mye av styrets fokus og innsats denne styreperioden.

To andeler er kjøpt/solgt i perioden. Ingen intern forkjøpsrett er fremmet.

Styret har avholdt totalt 6 styremøter, hvor 2 var fysiske og de øvrige digitalt på Microsoft Teams. Dette har fungert tilfredsstillende. I tillegg har styret, som tidligere år, samhandlet mye på tlf og e-post. Følgende hovedsaker nevnes i denne perioden:



1. Planlegging, anbud, kontrakter, finansiering og gjennomføring av takrehabiliteringen av samtlige tak i borettslaget. Dette arbeidet pågår fortsatt og vil være avsluttet medio juli 2021.
2. Utskifting av ødelagt panel og maling av samtlige gavler på alle rekkene, da disse begynte å bli betydelig nedslitte.
3. Engasjert OBOS Prosjekt vedr. gjennomføring/oppfølgingen av takrehabiliteringen. Styreleder har vært styrets representant i prosessen på vegne av borettslaget og deltatt på byggemøtene og enkelte befaringer underveis i prosessen.
4. Refinansiering av samtlige lån og låneopptak til arbeidene i pkt.3.
5. Full oppgradering av plassen v/julegranen og blomsterbedet.
6. Oppfølging av namsdom mot Thomas Høiås Stenberg v/vår advokat med tvunget tilbakebetaling til Dovregubben Borettslag. Vedkommende begynner tilbakebetalingen (i rater) fra 1.7.22 - totalt kr. 165.443,-.
7. Mus & rotte problemer i rekkene 2 & 7. Rekke 2 sikret og utbedret av Anticimex ved grundig tetting i hjørnekasser og andelsskillene i vegg. Rekke 7 samme utbedring, men etterarbeid gjenstår. Mottatt tilbud fra Anticimex. Forsøkes gjennomført innen 2021.

#### **Fremtidige oppgaver for nytt styre:**

- Bygningsmassen trenger snart ny utvendig maling. Anbefaling fra det avtroppende styret er at dette bør planlegges som en intern dugnad. Her bør man samle et frivillig «male-lag» med «kompetanse» blant beboerne som er villig til å utføre dette.
- Utbedring og tetting av innkjørsler 2 rekke øvre plan garasje. Vannlekkasje ned i rekken under på nedre plan. Gjelder 3-4 garasjer i nevnte rekke.
- Påføre samtlige levegger toppbeslag mellom andelene i rekke 1 & 2, p.g.a fare for råteskader i leveggene. Ny vegg vil koste i størrelsesorden kr. 14-20 tusen pr. vegg.
- Annet forefallende arbeid.
- Oppfordring og oppfølging til samtlige andelseiere om å ta ansvar for maling av egne levegger, egen side samt terrasse-rekkverk begge sider samt frittstående uteboder.
- Slutføre egen Internkontroll
- Tilsyn ved bruk av Elektrofirma, av elektriske anlegg i samtlige andeler innen 2021.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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 2.152.114.



Dette er kr 8.886 lavere enn budsjettert og skyldes utbetaling av dugnadstillegg til andelseiere som har deltatt i dugnad i 2020..

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.576.900 som er om lag på budsjett.

## **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 700.892 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. 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 1.631.946 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets likviditet er god.

Forøvrig 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 frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.000.500 til større vedlikehold som omfatter nye taker.

### **Kommunale avgifter i Moss kommune**

Kommunale avgifter er budsjettert marginalt noe lavere i 2021

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7.000. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dovregubben Borettslag.

### **Lån**

Dovregubben Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er i alt 5 annuitetslån med flytende rente for tiden 1,7 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Borettslaget er innvilget lån til tak som vil finansiere arbeidene i 2021 med om lag kr. 5.000.000



Dovregubben Borettslag

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økte 3 % fra 1.1.2021.

## **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. Felleskostnader ble økt 8 % fra 1.1.2021 og dette er lagt inn i budsjettet. Opprinnelig ble også del som går til betjening av lånene økt; dette er blitt reversert i februar 2022.

Driften i 2021 forutsetter at bevilget og akseptert lån fra OBOS Banken dekker takarbeidene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Dovregubben Borettslag AL

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Dovregubben Borettslag ALs 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dovregubben Borettslag AL

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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 14. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

### 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>2 765 782</b>	<b>3 017 436</b>	<b>2 765 782</b>	<b>1 631 947</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-700 892	215 501	455 150	-4 325 000
Tillegg for nye langsiktige lån 15	13 332 532	0	0	0
Låneopptak				5 000 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-13 765 476	-467 154	-459 000	-404 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 133 836</b>	<b>-251 653</b>	<b>-3 850</b>	<b>271 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 631 946</b>	<b>2 765 783</b>	<b>2 761 932</b>	<b>1 903 447</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 706 233	2 949 824
Kortsiktig gjeld	-1 074 287	-184 041
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 631 946</b>	<b>2 765 783</b>



Dovregubben Borettslag

## DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 151 864	2 065 424	2 161 000	2 334 000
Andre inntekter	3	250	278 851	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 152 114</b>	<b>2 344 275</b>	<b>2 161 000</b>	<b>2 334 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 723	-7 050	-7 050	-49 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-11 000	-11 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-88 535	-99 711	-88 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-23 147	-132 246	0	-280 000
Drift og vedlikehold	8	-1 503 038	-833 691	-300 500	-5 000 500
Forsikringer		-75 511	-64 518	-76 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-494 914	-437 937	-514 000	-477 000
Energi/fyring		-8 028	-9 143	-11 500	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 562	-90 706	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-103 317	-35 361	-26 900	-91 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 576 900</b>	<b>-1 771 363</b>	<b>-1 280 450</b>	<b>-6 338 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-424 786</b>	<b>572 912</b>	<b>880 550</b>	<b>-4 004 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 829	22 928	2 600	3 000
Finanskostnader	12	-299 934	-380 340	-428 000	-324 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-276 105</b>	<b>-357 411</b>	<b>-425 400</b>	<b>-321 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-700 892</b>	<b>215 501</b>	<b>455 150</b>	<b>-4 325 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-700 892	0		
Reduksjon udekket tap		0	215 501		



Dovregubben Borettslag

## DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 368 903	12 368 903
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 368 903</b>	<b>12 368 903</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 604	43 150
Forskuddsbetalte kostnader		106 280	270 073
Driftskonto OBOS-banken		475 199	134 645
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 368	0
Sparekonto OBOS-banken		2 113 783	2 501 956
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 706 233</b>	<b>2 949 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	14	-3 740 537	-3 039 645
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 736 737</b>	<b>-3 035 845</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 265 387	13 698 331
Borettsinnskudd	16	4 472 200	4 472 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 737 587</b>	<b>18 170 531</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 348	10 459
Leverandørgjeld		1 063 410	110 565
Skyldige offentlige avgifter	17	2 250	0
Påløpte renter		1 232	21 818
Påløpte avdrag		0	41 199
Annen kortsiktig gjeld	18	2 047	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 074 287</b>	<b>184 041</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 075 137</b>	<b>15 318 727</b>



Dovregubben Borettslag

Pantstillelse	19	43 672 200	19 472 200
Garantiansvar		0	0

Moss, 8.4.2021

Styret i Dovregubben Borettslag AL

Thor Henning Løvberg /s/

Lise Lunde Abrahamsen /s/

Lars Lurfaldet /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKSKONTO**

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



Dovregubben Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 997 784
Lån DG9	59 520
Lån DG3	22 680
Lån DG1	18 720
Lån DG2	16 560
Dugnad	45 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 160 864</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Dugnad	-9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 151 864</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigerings reskontro VOBBL	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>250</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 380
Påløpte feriepenger	-1 977
Arbeidsgiveravgift	-10 062
Yrkesskadeforsikring	-305
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 723</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 582
OBOS Prosjekt AS	-5 265
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 147</b>



Dovregubben Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse Rebab. Tak	-170 000
Byggtec AS - Rehabilitering tak	-875 000
Steinar Wille - Malerarbeider	-370 250

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 415 250**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 239
Drift/vedlikehold elektro	-1 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 742
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 225
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 503 038**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 789
Renovasjonsavgift	-90 248
Kommunale avgifter	-250 877

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -494 914**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-10 080
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 394
Verktøy og redskaper	-316
Snørydding	-28 886
Andre fremmede tjenester	-60
Kontor- og datarekvisita	-1 204
Trykksaker	-1 239
Andre kontorkostnader	-1 238
Porto	-478
Drivstoff biler, maskiner osv.	-125
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 258
Bankgebyr	-4 064
Velferdskostnader	-1 975

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -103 317**



Dovregubben Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 827
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 572
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 336
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 829</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Nordea	-232 378
Nordea	-4 048
Renter og gebyr på lån i Nordea	-12 540
Renter og gebyr på lån i Nordea	-3 230
Nordea	-4 312
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 132
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-740
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 068
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-603
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-773
Renter på leverandørgjeld	-110
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-299 934</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris 1978/1987	10 183 372
Boder 1998	143 375
Balkongutv. Dovregubben 2 2006	293 933
Balkongutv. Dovregubben 3 2006	399 402
Balkongutv. Dovregubben 9 2007	1 008 827
Dovregubben 1 a-d 2008	339 995
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 368 903</b>

Tomten er eid.

Gnr.3/bnr.669

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

**NOTE: 14**

**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.



Dovregubben Borettslag

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 2 586 458

Nedbetalt i år 12 413 542

0

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -340 000

Nedbetalt tidligere 123 277

Nedbetalt i år 216 723

0

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007 -1 075 000

Nedbetalt tidligere 407 928

Nedbetalt i år 667 072

0

Nordea 6118 81 40210

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006 -300 000

Nedbetalt tidligere 128 573

Nedbetalt i år 171 427

0

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006 -400 000

Nedbetalt tidligere 170 433

Nedbetalt i år 229 567

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -12 093 293

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 51 586

-12 041 707



Dovregubben Borettslag

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2020	-209 592
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 339

-207 253

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020	-644 296
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	7 959

-636 337

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-164 766
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 313

-162 453

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-220 585
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 948

-217 637

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-13 265 387**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 472 200
-----------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-4 472 200**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 368
Skyldig arbeidsgiveravgift	-882

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-2 250**



Dovregubben Borettslag

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 977
Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 047</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 472 200
Pantelån	13 265 387
<b>TOTALT</b>	<b>17 737 587</b>

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

Bygninger	12 368 903
<b>TOTALT</b>	<b>12 368 903</b>



Valgkomitéen 2020 - 2021

Til  
Generalforsamlingen april 2021

Moss, 28.03.2021

## VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE OG NY VALGKOMITÈ I DOVREGUBBEN BORETTSLAG.

Borettslagets valgkomite består av:

Gina A. Weierød	Leder
Mona Larsen	Medlem
Hedda Vestøl	Medlem

Komiteén ble valgt for 1 år ved Generalforsamlingen 24.mars 2020.

### 1. Valgkomitéens arbeid

Grunnet koronasituasjonen har valgkomitéen ikke avholdt noen fysiske møter i år, all kommunikasjon har foregått på telefon og e-post.

Vi har i arbeidet med denne innstillingen hatt samtaler med de av andelseiere som vi har ansett som aktuelle for styreverv.

Styreformann Thor Henning Løvberg er på valg og har blitt forespurt om å fortsette, men han ønsker ikke gjenvalg. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne en ny kandidat til denne rollen.

Komiteén ønsker et styre som er representativt for beboerne, dette medfører en spredning i alder, kjønn, botid og livsfase. Vi har også vektlagt motivasjon, erfaring og generell egnethet for oppgaven.

### 2. Innstilling til nytt styre

Valgkomitéen har enstemmig følgende forslag til nytt styre:

Styreleder:	Ingen kandidat funnet	Ny (2 år)
Styremedlem:	Lise Lunde Abrahamsen	Ikke på valg (på valg 2022)
Styremedlem:	Gina Anette Weierød	Ny (2 år)
Varamedlem:	Jan Mjærum	Ny (1 år)

Alle innstilte kandidater er forespurte og har takket ja.



### 3. Innstilling til ny valgkomitè

Valgkomitéen har enstemmig følgende forslag til ny valgkomitè:

Hedda Vestøl  
Birgitte Bruun Masoudian  
Mona Kjønigsen

Alle innstilte er forespurt og har takket ja.

Valgkomiteen konstituerer seg selv og valg av leder meddeles styret.

Valgkomitéen Dovregubben BL 2020-2021

---

Gina A. Weierød

---

Mona Larsen

---

Hedda Vestøl



## Annenn informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan nås på epost: [dovregubben@styrommet.no](mailto:dovregubben@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 avtale nr. 82374837. 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.

Skader 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.

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

### Brannsikringsutstyr

1. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å ivareta dette. Hvis utstyret er defekt, skal andelseier selv erstatte dette. Styret kan periodisk følge opp med tilsyn. Batterier til røykvarslere deles ut av styret årlig og bekostes av borettslaget, jfr Husordensregulenes § 2, a-c.

### 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.



Dovregubben Borettslag

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 – Skifte av taker i borettslaget  
(2020)-2021

Ekstraordinær generalforsamling vedtok i august 2020 at taker skiftes i 2021 og at jobben finansieres med låneopptak. Prosjektleder Kåre Brynhildsen, OBOS Prosjekt