



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 028 028  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MILTZOWSGATA BURETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 289 993	1 602 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 289 993</b>	<b>1 602 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 516	108 023
Annen driftskostnad		720 468	814 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>791 984</b>	<b>922 656</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>498 009</b>	<b>680 234</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 857	19 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 857</b>	<b>19 630</b>
Annen finanskostnad		132 709	153 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 709</b>	<b>153 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-117 852</b>	<b>-133 612</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 157	546 623
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</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		34 000 000	34 000 000
Sum varige driftsmidler		34 000 000	34 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 000 000	34 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 064	
Andre fordringer		16 140	55 789
Sum fordringer		107 204	55 789
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 464	1 114 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 464	1 114 294
Sum omløpsmidler		1 370 668	1 170 083
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 370 668</b>	<b>35 170 083</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 808 538	9 428 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 808 538</b>	<b>9 428 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 810 538</b>	<b>9 430 381</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		4 526 393	4 789 894
Øvrig langsiktig gjeld		20 898 000	20 898 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 424 393</b>	<b>25 687 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 424 393</b>	<b>25 687 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		606	906
Leverandørgjeld		112 607	50 902
Annen kortsiktig gjeld		22 524	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 737</b>	<b>51 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 560 130</b>	<b>25 739 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 370 668</b>	<b>35 170 083</b>



## Årsmøte 2021

Miltzowsgata Burettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Miltzowsgata Burettslag 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.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.04.21 klokken 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 12:00

### 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.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



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

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

Årsmøtet åpnes 21.04.21 klokken 12:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 klokken 12:00

**Selskapsnummer:** 6171 **Selskapsnavn** Miltzowsgata Burettslag

**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:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### 2.Valg av protokollvitner:

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

Jon Tvilde og Terje Helle velges som protokollvitner.

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

#### 3.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	
-----	--	-----	--

#### 4.Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 52 300,-

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



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

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.  
I tillegg skal det velges 1 delegert til Obos sin generalforsamling samt valgkomite for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jon Tvilde	
Styremedlem	Elin Hole Hommedal	
Eller		
Styremedlem	Geir Nilsen	
Varamedlem	Bjarne Haugen	
Varamedlem	Susan Frette	
Valgkomite	Audun Hellevang	
Valgkomite	Kirsten Tvilde	

**Som delegert til Obos generalforsamling**

	Audun Hellevang	
--	-----------------	--

Skjemaet leveres/sendes til Terje Helle innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

Årsmeldinga omhandlar aktiviteten i burettslaget i rekneskapsåret 2020.

Miltzowsgata Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985028028, og ligg i VOSS kommune med adresse Miltzowsgt 6. Burettslaget har gards nr. 255, bruks nr. 185.

Burettslaget er eit samvirkeføretak som står for finansiering og drift av laget sin eigedom som omfattar 20 husvære, som gjev andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom. Burettslaget har og 18 garasje plassar i parkeringsgarasje som vert leigt ut til andeleigarar i burettslaget. I 2016 vart to parkerings plassar mellombels endra til ein handikap – parkering. Difor har no burettslaget 17 innvendige parkerings plassar for utleige til bebuarane.

I tillegg har burettslaget 7 parkerings plassar utandørs, som vert utleigt til Voss Parkering AS. Leige for desse vert delvis oppgjort med sonekort som burettslaget disponerer til bruk for besøkjande, og oppgjer etter avtale for resterande.

Burettslaget driv ikkje med forskings- og utviklingsaktivitetar. Burettslaget følgjer arbeidsmiljølova sine reglar og arbeider for eit godt arbeidsmiljø. Styret er ikkje kjent med at det ytre miljø vert forureina i vesentlig grad. Miltzowsgata Burettslag har ingen tilsette.

### Tillitsvalde

Etter generalforsamlinga 2020, som var halde digitalt i perioden 1. til 9. juni, og fram til årets ordinære generalforsamling har styret bestått av fylgjande:

### Styret

Leiar	Jon Tvilde
Styremedlem	Susan Frette
Styremedlem	Terje Helle – nestleiar og HMS ansvarleg

Varamedlem 1	Elin Hole Hommedal
Varamedlem 2	Bjarne Haugen

Vara har vore innkalla og har møtt på styremøta. Nestleiar har også dette året hatt ansvar for HMS.

Styret består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Burettslaget syter for at det ikkje vert forskjellsbehandling grunna kjønn ved val og tilsettingar.

### Delegert til generalforsamlinga i OBOS

Det var ikkje sendt framlegg til delegerte i år.

### Valkomiteen

Det vart ikkje vald valkomité på generalforsamlinga i 2020. Styret oppmoda andelseigarane til å koma med framlegg til styremedlemmer i innkallinga til generalforsamling.



## Representant til sameiget Miltzowsgata 6

Frå 20.juni 2019 har Jon Tvilde vore burettslaget sin representant i styret for Sameiget Miltzowsgata 6.

22. desember 2020 var det avvikla ekstraordinær generalforsamling i sameiget. Frå den dato er Jon Tvilde styreleiar og Bjørg Djukastein styremedlem. Djukastein er dagleg leiar i Stiftelsen sosialbygget.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i samsvar med kontrakt. Autorisert rekneskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Burettslaget sin revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

## Styret sitt arbeid

Styret har hatt 6 styremøte og handsama 42 saker. Forutan ordinære styresaker har styret arbeidd med budsjett, vedlikehald, reinhald, HMS og internkontroll. To nye andelseigarar vart og godkjent i perioden.

Eitt styremedlem har gjennomført Webinarkurs i styrerommet og Vibbo.

## OMSETNING AV ANDELAR / LEILEGHEITER.

Det vart omsett to husvære i 2020. (Jon Steinar Hauge kjøpte andelen til Ingebjørg Een, H0103. Ingrid Herre kjøpte andelen til Bjørg Hellebust, H0104).

## MILJØILTAK / AKTIVITETAR.

Grillfest på fellesterrassen vart ikkje gjennomført i 2020.

Det årlege bebuarmøte med jolemiddag vart skipa til på Vangen Cafe 1 .desember. Det var god deltaking frå 10 andelseigarar og me var til saman 18 til bords.

## VEDLIKEHALD

Arbeidet med vedlikehald har vore omfattande denne perioden. Trappehuset vart malt. Utvendig maling vil bli slutført i 2021. Malingsarbeidet er utført av malarfirma Peltekov. Ein del utvendig kledning er skifta i 4. høgda mot sør. Største arbeidet har vore utskifting av alle fliser på veranda utanfor husværet til Hauge. Fasaden vart vaska og takrenner reinska av firmaet ISS 30. oktober.

Det kom ny lås i bosrommet 14.oktober. Alle bebuarar og andre med tilgang, har fått nye nøklar. Etter dette har orden i bos rommet blitt betre. Litt etter 12. mars og grunna pandemien måtte Kveik erstattast av eit anna vaktmeisterfirma, då Kveik innstilte verksemda si for ein periode.

Styret har organisert slike dugnadar:

- Garasjen vart spyllt på dugnad 16. september (4 personar) og med leigd hjelp av Kveik og kostemaskin frå Vaktmeisteren.
- Svalgangen vart spyllt 25. mai (3 personar)
- Trappehuset blei vaska 26. juni (4 personar).



I tillegg har det vore utført vanleg driftsvedlikehald, m.a. serviceavtalar på heis og garasjeport. Vaktmeister frå attføringsbedrifta Kveik har teke førefallande vedlikehald med m.a. utskifting av lyspærer, reinhald av fortau m.m. i tillegg til drift av avfallsrom. Nokre av bebuarane har og utført vedlikehaldsoppgåver som dugnad.

Arbeid med vedlikehaldsplan vart ikkje slutført.

## **FORSIKRING**

Burettslaget er forsikra i Gjensidige.

Forsikringa omfattar ikkje innbu og lausøyre for bebuarane.

Eigendel ved skade er kr 10.000,- frå 2018.

Det har vore 1 forsikringskade i 2020, og 1 på nyåret i 2021.

## **MILJØ / Internkontroll og HMS**

Burettslaget påfører ikkje det ytre miljø belastningar eller skadar utover det som må reknast som normalt for eit burettslag.

Burettslaget har rutinar for oppfylging av HMS. Det vart gått vernerunde 22. august.

HMS kontakt i styret har vore Terje Helle. Det vart sendt ut skjema for eigenkontroll brann / elektro / våtrom – ventilasjon. Evakueringsplan og branninstruks er oppdatert.



## KOMMENTARAR TIL ÅRSREKNESKAPET FOR 2020

Styret meiner at årsregnskapet gjev eit rettvist bilde av burettslagets eigendelar og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om burettslaget si forventa økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Vilkår om framleis drift er til stades, og årsrekneskapen for 2020 legg dette til grunn.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til saman kr 1 289 993.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til saman kr 791 984.

### Resultat

Årets resultat på kr 380 157 går fram av resultatrekneskapet og vert foreslått overført til eigenkapital.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 vart det innbetalt kr 0 på IN-ordninga. Ev. innbetalinga vert brukt til å nedbetala den einskilde sin del av burettslaget si fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinga gjennom IN-ordninga er kr 380 157.

### Disponible midlar

Burettslaget sine disponible midlar, (omløpsmidlar fråtrekt kortsiktig gjeld), var pr. 31.12.2020 kr 1 234 931, og viser burettslaget sin likviditet. Dei disponible midlane bør til ei kvar tid vera positive, som ein del av vilkåra for vidare drift.

Elles vert det synt til dei einskilde tala i resultatrekneskapen, balansen og notane. Styret er ikkje kjent med hendingar etter 31.12.2020 som påverkar rekneskapen i vesentlig grad.



## KOMMENTARAR TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlinga legg styret fram budsjettet for 2021. Tala er synt i kolonna til høgre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehald

I posten drift og vedlikehald er det berekna kr 292 500 til vedlikehald.

### Kommunale avgifter i VOSS herad

Styret har budsjettert med kr 249 500 til kommunale avgifter i 2021.

### Energikostnadar

Energikostnadar har historisk sett variert og er vanskelege å anslå. I tråd med estimat frå aktuelle leverandørar har me budsjettert med same energikostnad som berekna for heile 2020.

### Forsikring

Styret har budsjettert med kr 40 000 i forsikringspremie for 2020. Premieendringa er ei følge av indeksjustering på bygningar på 3,3 % frå 1.januar og forsikringsselskapet si individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miltzowsgata Burettslag.

### Lån

Miltzowsgata Burettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysningar om opphøveleg lånebeløp og restsaldo vert det synt til note i rekneskapen.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Burettslaget har særvilkår konto i Vekselbanken. Her står burettslaget sin kapital.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret lagt til grunn det som er nemnd ovanfor, samt andre prisendringar knytt til produkt og tenester burettslaget har. Dette dannar grunnlaget for førebels fastsetting av felleskostnader for 2021.

Elles vert det synt til dei einskilde tala i budsjettet.



## Til generalforsamlingen i Miltzowsgata Burettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Miltzowsgata Burettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 380 157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, den 26. mars 2021  
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## MILTZOWSGATA BURETTSLAG ORG.NR. 985 028 028, KUNDENR. 6171

### 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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 118 275</b>	<b>1 258 074</b>	<b>1 118 275</b>	<b>1 234 931</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		380 157	546 623	153 000	150 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-263 501	-260 775	-254 000	-280 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-425 647	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>116 656</b>	<b>-139 799</b>	<b>-101 000</b>	<b>-129 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 234 931</b>	<b>1 118 275</b>	<b>1 017 275</b>	<b>1 105 431</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 370 668	1 170 083		
Kortsiktig gjeld		-135 737	-51 808		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 234 931</b>	<b>1 118 275</b>		



## MILTZOWSGATA BURETTSLAG ORG.NR. 985 028 028, KUNDENR. 6171

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		395 028	413 965	408 648	391 188
Innkrevde felleskostnader	2	789 220	761 136	791 352	800 812
Andre inntekter	3	105 745	2 142	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 289 993</b>	<b>1 177 243</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 242 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 416	-26 936	-20 000	-25 000
Styrehonorar	5	-49 100	-81 088	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 414	-5 246	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-50 785	-49 350	-51 500	-52 000
Konsulenthonorar	7	-1 260	-55 308	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-188 487	-189 626	-266 500	-292 500
Forsikringer		-38 574	-34 544	-38 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-240 620	-256 455	-260 500	-249 500
Energi/fyring		-26 621	-62 431	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 359	-52 159	-53 000	-62 500
Andre driftskostnader	10	-103 349	-105 514	-112 000	-116 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-791 984</b>	<b>-922 656</b>	<b>-946 000</b>	<b>-982 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>498 009</b>	<b>254 587</b>	<b>304 000</b>	<b>259 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	425 647	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>498 009</b>	<b>680 234</b>	<b>304 000</b>	<b>259 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 857	19 630	0	0
Finanskostnader	12	-132 709	-153 241	-151 000	-109 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-117 852</b>	<b>-133 612</b>	<b>-151 000</b>	<b>-109 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>380 157</b>	<b>546 623</b>	<b>153 000</b>	<b>150 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		380 157	546 623		



**MILTZOWSGATA BURETTSLAG**  
**ORG.NR. 985 028 028, KUNDENR. 6171**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	32 500 000	32 500 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		91 064	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 140	52 914
Andre kortsiktige fordringer		0	2 875
Driftskonto OBOS-banken		223 685	9 733
Innestående i andre banker		1 039 780	1 104 562
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 370 668</b>	<b>1 170 083</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 370 668</b>	<b>35 170 083</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	14	9 808 538	9 428 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 810 538</b>	<b>9 430 381</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 526 393	4 789 894
Borettsinnskudd	16	20 898 000	20 898 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 424 393</b>	<b>25 687 894</b>



10

Miltzowsgata Burettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		112 607	50 902
Påløpte renter		606	906
Annen kortsiktig gjeld	17	22 524	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 737</b>	<b>51 808</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 35 370 668 35 170 083**

Pantstillelse	18	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 08.03.2021

Styret i Miltzowsgata Burettslag

Jon Tvilde /s Susan Frette /s Terje Helle /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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

Drift	603 540
Garasje	65 280
Dugnadsinnbetaling	30 000
Fellesvask	39 840
Kabel-tv	52 800
Kapitalkostnader på IN-lån	400 932
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 904
Overført til kapitalkostnader	-395 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>791 460</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>789 220</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Reinhold bossron	89 384
Parkering	13 500
Strøm buene	2 861
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>105 745</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-15 300
Arbeidsgiveravgift	-9 080
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 964
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 416</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 49 100.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 414.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 260</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-134 076
Drift/vedlikehold VVS	-13 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 939
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-737
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-188 487</b>

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

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

Eiendomsskatt	-77 207
Vann- og avløpsavgift	-87 560
Feieavgift	-2 227
Renovasjonsavgift	-73 626
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 620</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 750
Verktøy og redskaper	-399
Telefon-/kontormaskiner	-899
Lyspærer og sikringer	-1 218
Vaktmestertjenester	-40 600
Renhold ved firmaer	-44 471
Trykksaker	-184



Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 800
Andre kontorkostnader	-670
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 078
Velferdskostnader	-4 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 349</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	61
Renter Vekselbanken	10 218
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 578
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 857</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-132 133
Renter på leverandørgjeld	-576
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-132 709</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	32 500 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 500 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.255/bnr.185

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

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

Opptjent egenkapital	6 299 329
Egenkapital fra IN tidligere	5 720 871
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 211 662
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 808 538</b>

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****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**



Handelsbanken	
Renter 31.12. 2,45, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2004	-13 100 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 589 235
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 501
Nedbetalt tidligere, IN	5 720 871
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-4 526 393</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-20 898 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 898 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-911
Påløpte kostnader	-17 063
Strøm (Dobbelfakturert)	-2 310
Utlegg	-2 240
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 524</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 898 000
Pantelån	4 526 393
Beregnete IN-forpliktelser	3 509 209
<b>TOTALT</b>	<b>28 933 602</b>

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

Bygninger	32 500 000
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 000 000</b>



**Miltzowsgata Burettslag**

**Styrehonorar 2020-2021**

**Framlegg til generalforsamling våren 2021**

Namn	Styrehonorar	Tal møte à kr 600	Sum møte	Total
Jon Tvilde	Styreleiar kr 20 000	6	Kr 3 600	Kr 23 600
Terje Helle	Nestleiar kr 7 500 HMS ansvar kr 5 000	6	Kr 3 600	Kr 16 100
Susan Frette	Sekretær kr 4 000 (4 000)	6	Kr 3 600	Kr 6 600
Elin Hole Hommedal		4	Kr 2 400	Kr 2 400
Bjarne Haugen		6	Kr 3 600	Kr 3 600
<b>Sum</b>	<b>kr 36 500</b>		<b>kr 16 800</b>	<b>Kr 52 300</b>

Voss 25. mars 2021

Stadfesta

Jon Tvilde/sign

Terje Helle/sign



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jon Tvilde                      Grønlund 3, 6863 Leikanger

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Elin Hole Hommedal        Brekkereino 16, 5704 Voss

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Terje Helle                    Miltzowsgata 6

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Bjarne Haugen              Miltzowsgata 6
2. Susan Frette                Skrevegen 367, 5541 Kolnes

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Audun Hellevang              Miltzowsgata 6

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Audun Hellevang              Miltzowsgata 6  
Kirsten Tvilde                 Miltzowsgata 6

**I valgkomiteen for Miltzowsgata Burettslag**

Det vart ikkje vald valkomité i 2020. Dette er difor er styret si innstilling.

## 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 82826378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

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