



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 178 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAPPELSGATE 1 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 767 443	3 202 109
Sum inntekter		3 767 443	3 202 109
Kostnader			
Lønnskostnad		175 756	181 169
Annen driftskostnad		13 375 320	3 779 211
Sum kostnader		13 551 075	3 960 380
Driftsresultat		-9 783 632	-758 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14	3 054
Sum finansinntekter		14	3 054
Annen finanskostnad		394 105	262 296
Sum finanskostnader		394 105	262 296
Netto finans		-394 091	-259 242
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 177 723	-1 017 513
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 177 723	-1 017 513
Årsresultat		-10 177 723	-1 017 513
Totalresultat		-10 177 723	-1 017 513
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 177 723	-1 017 513
Sum overføringer og disponeringer		-10 177 723	-1 017 513



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		8 279 484	8 279 484
Sum varige driftsmidler		8 279 484	8 279 484
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 279 484	8 279 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 450
Andre fordringer		123 879	281 399
Sum fordringer		123 879	284 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 292 126	2 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 292 126	2 815
Sum omløpsmidler		8 416 005	287 664
SUM EIENDELER		16 695 489	8 567 148

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 220 268	2 042 544
Sum opptjent egenkapital		-12 220 268	-2 042 544
Sum egenkapital		-12 213 068	-2 035 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 996 172	9 640 991
Øvrig langsiktig gjeld		412 000	412 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 408 172	10 052 991
Sum langsiktig gjeld		23 408 172	10 052 991
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 701	56 637
Leverandørgjeld		5 231 914	370 133
Skyldige offentlige avgifter		1 688	2 191
Annen kortsiktig gjeld		264 081	120 540
Sum kortsiktig gjeld		5 500 384	549 501
Sum gjeld		28 908 556	10 602 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 695 489	8 567 148



Til andelseierne i Skappelsgate 1 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 Skappelsgate 1 Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen 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 årsmøtet denne våren.

Møtet åpnes 08.april.2021 og avsluttes 16.april.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan generalforsamlingen 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 –Marius Bakken– 95 16 45 70 - mariusbakken@hotmail.com

Rådgiver i OBOS Anna Myrmoen – 22 86 75 33 - anna.myrmoen@obos.no

Styret i Skappelsgate 1 Borettslag



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før generalforsamlingen:

- Alle som ønsker å stemme digitalt 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 08.04.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 16.04.2021

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 årsmøtet 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 i postkassen til styreleder Marius Bakken innen 16.04.2021

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 den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 4845 **Selskapsnavn** Skappelsgate 1 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: Anna Myrmoen

Protokollvitne: Marius Bakken

Stemmer: For Mot

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

Fastsettelse av honorarer, 113 630,- Opp 3,3 % fra 2020 iht. SSB KPI.

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem for 2 år	Carl Fredrik Glasø Fjeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem for 2 år	Live Andersen Busterud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Bjørn Lagmannsveen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Wenche Fossum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Atle Nyland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite for 1 år	Marius 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 Skappelsgate 1 Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 23.02.2021
Styret i Skappelsgate 1 Borettslag

Marius Bakken /s/ Live Andersen Busterud /s/ Tore Engen /s/

Carl Fredrik Glasø Fjeld /s/ Agnethe Røsbak /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Bakken	Skappels Gate 1 B
Nestleder	Live Andersen Busterud	Skappels Gate 1 E
Styremedlem	Tore Engen	Skappels Gate 1 D
Styremedlem	Carl Fredrik Glasø Fjeld	O.A.Hexums Veg 16
Styremedlem	Agnethe Røsbak	Skappels Gate 1 D
Varamedlem	Wenche Fossum	Skappels Gate 1 C
Varamedlem	Åse Gjermundshaug	Skappels Gate 1 C
Varamedlem	Atle Nyland	Skappels Gate 1 E
Varamedlem	Ola Källgren Rønningsbakken	Rabbsletta 156

Valgkomiteen

Marius Bakken Skappels Gate 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Skappelsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Skappelsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950178248, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 146

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.

Skappelsgate 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det store arbeidet som har pågått, og fortsatt pågår, er rørrehabiliteringen og våtrom. Dette har vært en stort og relativt påtrengende prosess som nærmer seg avslutningen. Dette har vært dominerende i hverdagen til alle oss som bor i borettslaget, og således reflekterer dette hva styret har fokusert på det siste året. Vi har Obos prosjekt som vår representant og kontakt mot entreprenør Th. Johansen & Sønner. Styret har holdt en tett dialog med Obos prosjekt og også forsøkt å formidle beboeres direkte ønsker og oppfølging der det har vært behov.

Styret har sendt inn søknad og fått godkjent av kommunen å montere utvendig solavskjerming i form av zip-screens utenfor stuevindue der dette ønskes. Kommunen begrenset oss til én leverandør og vi har derfor inngått avtale med Scandic Markiser. Flere har allerede bestilt dette, og det er fortsatt mulighet for de som ønsker å etterbestille å gjøre det.

Vi har inngått en ny avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) som er mer fremtidsrettet og tilpasset en hverdag med behov for hjemmekontor. Dette innebærer at vi har fått en basis løsning for alle med større valgfrihet mellom rask internett, en større kanalpakke, eller en kombinasjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 767 443.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 551 075.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 177 723 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 915 620 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 18 500 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting/rehabilitering av felles vann- og avløpsrør, etablering av felles varmtvann samt tilhørende rehabilitering av bad. Det er beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettet med kr 367 000 til eiendomsskatt, kr 300 000 til vann- og avløpsavgift og kr 270 000 til renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 70 000 til elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 210 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skappelsgate 1 Borettslag.

Lån

Skappelsgate 1 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 160 000,-.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skappelsgate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skappelsgate 1 Borettslag s 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 budsjetttall 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 regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Skappelsgate 1 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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Borettslaget har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Hamar, 15. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

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.	-261 837	1 008 967	-261 837	2 915 621
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-10 177 723	-1 017 513	380 600	-17 386 300
Tilbakeføring av avskrivning	0	0	14 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 23 273 908	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	17 -9 918 726	-253 292	-255 000	-824 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 177 459	-1 270 805	139 600	-18 210 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 915 621	-261 837	-122 237	-15 294 679

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 416 005	287 664
Kortsiktig gjeld	-5 500 385	-549 501
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 915 620	-261 837



SKAPPELSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 950 178 248, KUNDENR. 4845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 391 096	2 691 264	2 908 000	4 357 000
Andre inntekter	3	376 347	510 845	514 640	506 640
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 767 443	3 202 109	3 422 640	4 863 640
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 756	-71 169	-92 500	-83 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger		0	0	-14 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 300	-5 700	-6 300	-6 300
Forretningsførerhonorar		-158 925	-154 595	-160 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-26 323	-283 490	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-11 185 221	-1 234 403	-165 000	-18 700 000
Forsikringer		-204 395	-191 022	-202 000	-210 000
Festeavgift		-9 547	-9 547	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-887 873	-794 878	-880 000	-937 000
Energi/fyring	10	-400 312	-586 281	-576 640	-576 640
TV-anlegg/bredbånd		-406 400	-357 871	-375 000	-457 000
Andre driftskostnader	11	-90 024	-161 425	-173 600	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 551 075	-3 960 380	-2 775 040	-21 421 940
DRIFTSRESULTAT		-9 783 632	-758 271	647 600	-16 558 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14	3 054	0	0
Finanskostnader	13	-394 105	-262 296	-267 000	-828 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-394 091	-259 242	-267 000	-828 000
ÅRSRESULTAT		-10 177 723	-1 017 513	380 600	-17 386 300
Overføringer:					
Udekket tap		-10 177 723	-1 017 513		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 254 484	8 254 484
Tomt		25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 279 484	8 279 484
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 450
Forskuddsbetalte kostnader		120 751	277 146
Andre kortsiktige fordringer	15	3 128	4 253
Driftskonto OBOS-banken		8 289 298	-300 000
Sparekonto OBOS-banken		2 828	2 815
Trukket kassekreditt		0	300 000
SUM OMLØPSMIDLER		8 416 005	287 664
SUM EIENDELER		16 695 489	8 567 148
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	16	-12 220 268	-2 042 544
SUM EGENKAPITAL		-12 213 068	-2 035 344
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 996 172	9 640 991
Borettsinnskudd	18	412 000	412 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 408 172	10 052 991
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 231 914	370 133
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	56 637
Skyldige offentlige avgifter	19	1 688	2 191
Påløpte renter		2 701	0
Fyringsavregning	20	188 852	116 044
Annen kortsiktig gjeld	21	75 230	4 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 500 385	549 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 695 489	8 567 148
Pantstillelse	22	38 212 000	10 653 197
Garantiansvar		0	0

Hamar, 23.02.2021
Styret i Skappelsgate 1 Borettslag

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 842 096
Kabel-TV	355 680
Trappevask	112 320
Garasje	81 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 391 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 885
Forkjøpsrett	11 720
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	361 742
SUM ANDRE INNETEKTER	376 347

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-40 160
Lønn rengjøringshjelp	-3 680
Påløpte feriepenger	-4 472
Arbeidsgiveravgift	-22 322
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 878
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 756

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 670
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 215
SUM KONSULENTHONORAR	-26 323

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-604 688
Administrasjon	-83 650
Th. Johansen & Sønner AS	-10 415 552
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 103 889
Drift/vedlikehold bygninger	-45 951
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 185 221

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

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

Eiendomsskatt	-356 098
Vann- og avløpsavgift	-269 965
Renovasjonsavgift	-261 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-887 873

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-38 570
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-361 742
SUM ENERGI / FYRING	-400 312

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-8 019
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-590
Driftsmateriell	-8 528
Lyspærer og sikringer	-2 405
Vaktmestertjenester	-46 447
Snørydding	-9 963
Gressklipping	-663
Andre fremmede tjenester	-2 406
Porto	-2 387
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-4 566
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 024

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
SUM FINANSINNTEKTER	14

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-127 006
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-258 395
Rente Skatteoppkreveren	-59
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 645
SUM FINANSKOSTNADER	-394 105

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	3 549 710
Tilgang 1992	3 523 544
Tilgang 1999	1 181 231
SUM BYGNINGER	8 254 484

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.1/bnr.146

Tomten er festet av Hamar kommune (gjelder garasjer).

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 128
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 128

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 653 197
Nedbetalt tidligere	1 012 207
Nedbetalt i år	9 640 990

0

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-23 273 908
Nedbetalt tidligere	23 273 908
Nedbetalt i år	-22 996 172

-22 996 172

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 996 172
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-412 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-412 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 688
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 688

NOTE: 20**FYRINGSAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-301 140
SUM INNETEKTER	-301 140

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme	112 288
SUM KOSTNADER	112 288

SUM FYRINGSAVREGNING	-188 852
-----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Det påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 472
Avsatte/periodiserte innt/kost	-9 547
Påløpte kostnader	-61 211
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 230



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	412 000
Pantelån	22 996 172
TOTALT	23 408 172

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

Bygninger	8 254 484
Tomt	25 000
TOTALT	8 279 484



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Carl Fredrik Glasø Fjeld

Live Andersen Busterud

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bjørn Lagmannsveen

2. Wenche Fossum

3. Atle Nyland

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marius Bakken

I valgkomiteen for Skappelsgate 1 Borettslag

Marius Bakken



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587555. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skappelsgate 1 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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