



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 320 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVERKVERNENGA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 084 089	2 053 663
Sum inntekter		2 084 089	2 053 663
Kostnader			
Lønnskostnad		108 186	100 984
Annen driftskostnad		896 466	1 415 983
Sum kostnader		1 004 652	1 516 967
Driftsresultat		1 079 437	536 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 198	6 778
Sum finansinntekter		1 198	6 778
Annen finanskostnad		313 349	386 368
Sum finanskostnader		313 349	386 368
Netto finans		-312 151	-379 590
Ordinært resultat før skattekostnad		767 286	157 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		767 286	157 106
Årsresultat		767 286	157 106
Totalresultat		767 286	157 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		767 286	157 106
Sum overføringer og disponeringer		767 286	157 106



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		23 470 327	23 470 327
Sum varige driftsmidler		23 470 327	23 470 327
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 470 327	23 470 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 358	79 184
Sum fordringer		35 358	79 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 830	405 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 830	405 322
Sum omløpsmidler		334 189	484 506
SUM EIENDELER		23 804 516	23 954 833

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 802 133	5 034 847
Sum opptjent egenkapital		5 802 133	5 034 847
Sum egenkapital		5 805 333	5 038 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 750 747	14 605 711
Øvrig langsiktig gjeld		4 240 000	4 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 990 747	18 845 711
Sum langsiktig gjeld		17 990 747	18 845 711
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 390	2 361
Leverandørgjeld		3 235	66 379
Skyldige offentlige avgifter		1 313	1 507
Annen kortsiktig gjeld		2 498	829
Sum kortsiktig gjeld		8 436	71 076
Sum gjeld		17 999 183	18 916 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 804 516	23 954 833



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440814

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 320 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVERKVERNENGA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 084 089	2 053 663
Sum inntekter		2 084 089	2 053 663
Kostnader			
Lønnskostnad		108 186	100 984
Annen driftskostnad		896 466	1 415 983
Sum kostnader		1 004 652	1 516 967
Driftsresultat		1 079 437	536 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 198	6 778
Sum finansinntekter		1 198	6 778
Annen finanskostnad		313 349	386 368
Sum finanskostnader		313 349	386 368
Netto finans		-312 151	-379 590
Ordinært resultat før skattekostnad		767 286	157 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		767 286	157 106
Årsresultat		767 286	157 106
Totalresultat		767 286	157 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		767 286	157 106
Sum overføringer og disponeringer		767 286	157 106



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 470 327	23 470 327
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 470 327	23 470 327
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 358	79 184
Sum fordringer		35 358	79 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 830	405 322
Sum omløpsmidler		298 830	405 322
Sum omløpsmidler		334 189	484 506
SUM EIENDELER		23 804 516	23 954 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 802 133	5 034 847



Sum opptjent egenkapital	5 802 133	5 034 847
Sum egenkapital	5 805 333	5 038 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 750 747	14 605 711
Øvrig langsiktig gjeld	4 240 000	4 240 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 990 747	18 845 711
Sum langsiktig gjeld	17 990 747	18 845 711
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 390	2 361
Leverandørgjeld	3 235	66 379
Skyldige offentlige avgifter	1 313	1 507
Annen kortsiktig gjeld	2 498	829
Sum kortsiktig gjeld	8 436	71 076
Sum gjeld	17 999 183	18 916 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 804 516	23 954 833



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Øverkvernenga Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling

Digital gjennomføring av årets generalforsamling

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Øverkvernenga 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 den god løsning for å få gjennomført generalforsamling denne våren.

Møtet åpnes 22.04.2021 og avsluttes 25.04.2021 – 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 du lurer på noe i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med: Styreleder – Elin Lien Heggelund

Styret i Øverkvernenga Borettslag



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før møtet:

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

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 22.04.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 25.04.2021.

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 det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel i utfylt og signert stand i postkassen til styreleder Elin Lien Heggelund innen 25.04.2021.

Etter årsmøtet:

- 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øverkvernenga 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 09.03.2021
Styret i Øverkvernenga Borettslag

Elin Lien Heggelund /s/ Solveig Grønvold /s/ Anne Karin Husby /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Lien Heggelund	Industrigata 60 A
Styremedlem	Solveig Grønvold	Industrigata 40 A
Styremedlem	Anne Karin Husby	Furnesvegen 48 A
Varamedlem	Gretha I. Øby	Industrigata 60 B
Varamedlem	Mohammad Araj	Industrigata 40 B
Varamedlem	Magnus Haave	Industrigata 40 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Karin Husby Furnesvegen 48 A

Varadelegert

Mohammad Araj Industrigata 40 B

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

Generelle opplysninger om Øverkvernenga Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Øverkvernenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984320779, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
689 189

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.

Øverkvernenga 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

Vi har avholdt 6 vanlige styremøter, samt mye telefontrafikk utenom, grunnet smittevernsituasjonen og til tider ugreit å møtes.

Vi hadde på høsten 2020 et møte med boligetaten i Ringsaker kommune.

Det har også vært endel kontakt med advokat Hervik, samt et fysisk møte grunnet støy og klager i borettslaget.

Styreleder og nestleder var høsten 2020 også stevnet som vitner i en rettsak i forbindelse med borettslaget.

Styreleder har innhentet tilbud fra flere rørleggerfirmaer gjennom mitt anbud, for å få byttet flest mulig varmtvannsberedere.

Styret bruker ellers unødvendig mye tid og energi på søppelboden, og å rydde etter andre.

Vi oppfatter ellers at det er rolig og fint i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 084 089,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 004 652,-.

Resultat

Årets resultat på kr 767 286,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 325 753,- 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 65 000,- til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettet med kr 449 000,- i 2021.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 48 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øverkvernenga Borettslag.

Lån

Øverkvernenga 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

Det er tatt høyde for en prisøkning på ca 2,5% for 2021 i budsjettet.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% % fra 01.10.2020.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øverkverngenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

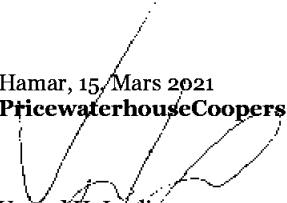
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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.

Hamar, 15. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

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.	413 431	1 111 289	413 431	325 753
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	767 286	157 106	666 400	1 060 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-854 964	-854 964	-855 000	-855 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-87 678	-697 858	-188 600	205 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	325 753	413 430	224 831	531 153

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	334 189	484 506
Kortsiktig gjeld	-8 436	-71 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	325 753	413 430

**ØVERKVERNENGA BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 084 089	2 038 163	2 040 000	2 233 000
Andre inntekter		0	15 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 084 089	2 053 663	2 040 000	2 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 186	-25 984	-43 500	-7 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 200	-4 600	-4 600	-5 200
Forretningsførerhonorar		-74 950	-72 905	-74 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-38 594	-57 953	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	7	-50 223	-520 432	-65 000	-65 000
Forsikringer		-46 706	-42 397	-43 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-440 139	-420 371	-431 000	-449 000
Energi/fyring		-18 236	-25 083	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 313	-129 912	-132 600	-140 000
Andre driftskostnader	9	-79 705	-135 930	-58 500	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 004 652	-1 516 967	-953 600	-924 600
DRIFTSRESULTAT		1 079 437	536 696	1 086 400	1 308 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 198	6 778	0	0
Finanskostnader	11	-313 349	-386 368	-420 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 151	-379 590	-420 000	-248 000
ÅRSRESULTAT		767 286	157 106	666 400	1 060 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		767 286	157 106		



ØVERKVERNENGA BORETTSLAG BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 782 785	20 782 785
Tomt		2 687 542	2 687 542
SUM ANLEGGSMIDLER		23 470 327	23 470 327
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 358	79 184
Driftskonto OBOS-banken		136 201	142 474
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 603	967
Sparekonto OBOS-banken		137 027	261 881
SUM OMLØPSMIDLER		334 189	484 506
SUM EIENDELER		23 804 516	23 954 833
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		5 802 133	5 034 847
SUM EGENKAPITAL		5 805 333	5 038 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 750 747	14 605 711
Borettsinnskudd	14	4 240 000	4 240 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 990 747	18 845 711
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 235	66 379
Skyldige offentlige avgifter	15	1 313	1 507
Påløpte renter		1 390	2 361
Annen kortsiktig gjeld	16	2 498	829
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 436	71 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 804 516	23 954 833
Pantstillelse	17	17 540 000	17 540 000
Garantiansvar		0	0
Ringsaker, 09.03.2021			
Styret i Øverkvernga Borettslag			
Elin Lien Heggelund /s/	Solveig Grønvold /s/	Anne Karin Husby /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 027 808
Garasje	61 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 089 008

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 919
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 084 089

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-12 000
Annen lønn, ikke feriepengar	-6 000
Påløpte feriepengar	-1 224
Fri bil, tlf etc.	-726
Arbeidsgiveravgift	-13 388
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	153
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 186

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket Pc og skriver for kr 9 711, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 594
SUM KONSULENTHONORAR	-38 594

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 587
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 556
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 650
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 223

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 778
Vann- og avløpsavgift	-222 824
Renovasjonsavgift	-128 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-440 139

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 029
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 264
Verktøy og redskaper	-829
Driftsmateriell	-1 552
Vaktmestertjenester	-2 035
Snørydding	-17 512
Gressklipping	-10 487
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 711
Andre kontorkostnader	-950
Porto	-351
Bilgodtgjørelse	-4 795
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-4 741
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 705

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	67
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 131
SUM FINANSINNEKTER	1 198

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-278 866
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 190
Renter på leverandørgjeld	-293
SUM FINANSKOSTNADER	-313 349

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002.	19 708 645
Tilgang 2005	36 405
Tilgang 2010	1 037 735
SUM BYGNINGER	20 782 785

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.689/bnr.189

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



NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -17 099 356

Nedbetalt tidligere 2 636 139

Nedbetalt i år 712 470

-13 750 747

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 750 747

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002 -4 240 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 240 000

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -720

Skyldig arbeidsgiveravgift -593

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 313

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 224

Påløpte kostnader -1 274

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 498

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 13 750 747

TOTALT 13 750 747

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

Bygninger 20 782 785

Tomt 2 687 542

TOTALT 23 470 327



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587549. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Etterisolering og puss av gavlevegger	Jobber er utført av GL Bygg
2017	Hovedinngangsdører og maling	Det er foretatt bytte av hovedinngangsdører og maling av fasader. Jobben er utført av Jac E Jensen
2009 - 2010	Bygg av carporter	
2005	Bygg av søppelbod	