



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 134 232  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 559 806	2 653 610
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 559 806</b>	<b>2 653 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		1 652 844	1 439 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 735 420</b>	<b>1 525 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>824 386</b>	<b>1 128 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 261	4 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 261</b>	<b>4 528</b>
Annen finanskostnad		901 898	1 114 222
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>901 898</b>	<b>1 114 222</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-899 637</b>	<b>-1 109 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 250	18 408
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</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		81 660 000	81 660 000
Sum varige driftsmidler		81 660 000	81 660 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 660 000	81 660 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		90 765	297 635
Sum fordringer		90 765	297 635
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		635 669	744 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		635 669	744 971
Sum omløpsmidler		726 434	1 042 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		529 227	604 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>529 227</b>	<b>604 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>719 227</b>	<b>794 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 560 000	42 560 000
Øvrig langsiktig gjeld		39 100 000	39 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 660 000</b>	<b>81 660 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 660 000</b>	<b>81 660 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 140	6 646
Leverandørgjeld		3 067	241 483
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 207</b>	<b>248 129</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 667 207</b>	<b>81 908 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426908

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 134 232  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 992 134 232  
BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 559 806	2 653 610
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 559 806</b>	<b>2 653 610</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		1 652 844	1 439 932
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 735 420</b>	<b>1 525 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>824 386</b>	<b>1 128 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 261	4 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 261</b>	<b>4 528</b>
Annen finanskostnad		901 898	1 114 222
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>901 898</b>	<b>1 114 222</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-899 637</b>	<b>-1 109 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 250	18 408
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>



Organisasjonsnr: 992 134 232  
BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 660 000	81 660 000
Sum varige driftsmidler		81 660 000	81 660 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		81 660 000	81 660 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		90 765	297 635
Sum fordringer		90 765	297 635

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		635 669	744 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		635 669	744 971

Sum omløpsmidler		726 434	1 042 606
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		529 227	604 477



Sum opptjent egenkapital	529 227	604 477
Sum egenkapital	719 227	794 477
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 560 000	42 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	39 100 000	39 100 000
Sum annen langsiktig gjeld	81 660 000	81 660 000
Sum langsiktig gjeld	81 660 000	81 660 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 140	6 646
Leverandørgjeld	3 067	241 483
Sum kortsiktig gjeld	7 207	248 129
Sum gjeld	81 667 207	81 908 129
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>



Organisasjonsnr: 992 134 232  
BREKKÅSGRENDA 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:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

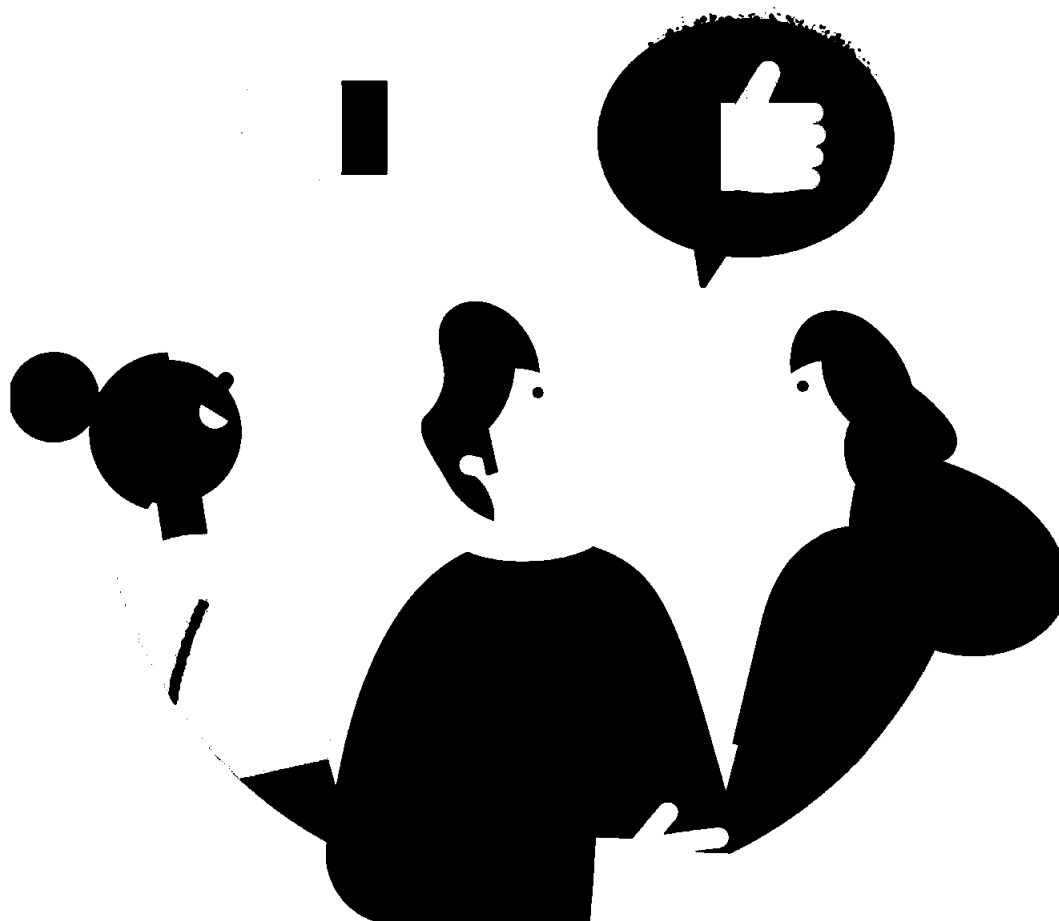
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Brekåsgrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brekkåsgrenda Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1442>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brekkåsgrenda Borettslag**

Christin Sleppen

Marianne Rønning

Siv Heidi Rabben

Dag Restad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Hege Kvalen og Ida Gaustad er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 75 250. Styret foreslår at underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes av egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christin Sleppen	Klemmets Veg 178
Styremedlem	Marianne Rønning	Klemmets Veg 202
Styremedlem	Siv Heidi Rabben	Klemmets Veg 212
Styremedlem	Dag Restad	Klemmets Veg 208
Varamedlem	Marit Eid	Klemmets Veg 234

### Valgkomiteen

Torill Marie Sitter Klemmets Veg 192

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Brekkåsgrenda Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Brekåsgranda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992134232, og ligger i Melhus kommune med følgende adresse:

Klemmets Veg 186 - 204

Klemmets Veg 246 - 250

Gårds- og bruksnummer :

31 77 78

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.

Brekåsgranda 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 Orkla Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter.

Utelysene mot eneboligfeltet er nå reparert og fungerer bra.

Det ble oppdaget en vannskade i yttervegg på bygg ned mot Klemmetsveg og vi fikk ikke dekket alt på forsikringa. Dette medførte en stor kostnad.

Vedlikeholdsplanen som vi bestilte i 2019 er nå mottatt. Mye av det som står der var vi klar over fra før. Vi tar løpende vedlikehold etter behov.

Borettslaget har sendt inn høringsuttalelse vedrørende ny snuplass for bussene. Ikke hørt noe mer vedrørende dette.

Vårdugnadene i 2020 hadde stort oppmøte. 12. mai ble det utført kosting av garasjeanlegget, vi fikk ikke gjort noe ute da det snødde. På dugnad nr 2 i slutten av mai var det endelig snøfritt så vi fikk raket plenene. Det var også leid inn container i forbindelse med dugnaden 12. mai.

Sommeren 2020 har styret stått for klipping av plen og det har fungert bra. Vi arrangerte en impulsiv sommersammenkomst 13. juni hvor vi grillet. Det ble en hyggelig sammenkomst til tross for koronasituasjonen. Vi håper å få til en sommerfest sommeren 2021 også.

Det har vært gjentagende klager vedrørende parkering og unødvendig kjøring inne i tunet. Styret håper at dette roer seg.



## 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 2 559 806.

Dette er kr 235 194 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteregulering på lånet som reduserte innbetaling av kapitalkostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av boligtilskudd tilstandsvurdering fra Husbanken.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 735 420.

Dette er kr 73 345 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med vannlekkasje.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 75 250 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr. 719 227 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 150 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 24 838. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkåsgrenda Borettslag.

### Lån

Brekåsgrenda Borettslag har lån i Obos Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renta er 1,8% pr 08.04.2021. Lånet er avdragsfritt fram til 2023. 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

### 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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. I tillegg økte Kabel-TV månedlig med kr 10,- per andel fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Brekkåsgrenda

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Brekkåsgrenda sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 75 250. 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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.

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren av dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Trondheim, 22. april 2021  
**Orkla Revisjon AS**

Katrine Engen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturmyndigheten og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Engen, Katrine**



*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

22.04.2021 09.40.56

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 992 134 232, KUNDENR. 1442

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>794 477</b>	<b>776 069</b>	<b>794 477</b>	<b>719 227</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-75 250	18 408	1 132 925	59 425
Tillegg salgssum anl. midler	0		0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>	<b>1 132 925</b>	<b>59 425</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>719 227</b>	<b>794 477</b>	<b>1 927 402</b>	<b>778 652</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	726 434	1 042 606		
Kortsiktig gjeld	-7 207	-248 129		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>719 227</b>	<b>794 477</b>		



Brekåsgrenda Borettslag

## BREKKÅSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 992 134 232, KUNDENR. 1442

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		901 686	1 113 923	0	757 416
Innkrevde felleskostnader	2	1 577 324	1 538 824	2 795 000	1 710 584
Andre inntekter	3	80 796	863	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 559 806</b>	<b>2 653 610</b>	<b>2 795 000</b>	<b>2 468 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-84 780	-82 635	-84 500	-87 000
Konsulenthonorar	7	-52 248	-89 058	-118 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-349 698	-212 531	-195 000	-210 000
Forsikringer		-205 746	-160 279	-169 000	-243 000
Kommunale avgifter	9	-594 387	-566 542	-570 000	-607 000
Energi/fyring		-20 189	-29 782	-26 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 883	-204 595	-276 000	-277 000
Andre driftskostnader	10	-63 788	-83 261	-126 000	-83 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 735 420</b>	<b>-1 525 507</b>	<b>-1 662 075</b>	<b>-1 650 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>824 387</b>	<b>1 128 102</b>	<b>1 132 925</b>	<b>817 425</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>824 387</b>	<b>1 128 102</b>	<b>1 132 925</b>	<b>817 425</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 261	4 528	0	0
Finanskostnader	12	-901 898	-1 114 222	0	-758 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-899 637</b>	<b>-1 109 694</b>	<b>0</b>	<b>-758 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-75 250</b>	<b>18 408</b>	<b>1 132 925</b>	<b>59 425</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	18 408		
Fra annen egenkapital		-75 250	0		



Brekåsgrenda Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	73 494 000	73 494 000
Tomt		8 166 000	8 166 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>81 660 000</b>	<b>81 660 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		14 500	14 500
Forskuddsbetalte kostnader		71 701	274 027
Andre kortsiktige fordringer	14	4 564	9 108
Driftskonto OBOS-banken		194 803	306 218
Sparekonto OBOS-banken		440 866	438 753
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>726 434</b>	<b>1 042 606</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 5000		190 000	190 000
Annen egenkapital	15	529 227	604 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>719 227</b>	<b>794 477</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 560 000	42 560 000
Borettsinnskudd	17	39 100 000	39 100 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 660 000</b>	<b>81 660 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 067	241 483
Påløpte renter		4 140	6 646
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 207</b>	<b>248 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 386 434</b>	<b>82 702 606</b>
Pantstillelse	18	81 660 000	81 660 000
Garantiansvar		0	0

Melhus, 21.04.2021  
Styret i Brekkåsgrenda Borettslag

Christin Sleppen /s/ Marianne Rønning /s/ Siv Heidi Rabben /s/ Dag Restad /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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



Brekåsgrenda Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 302 180
Kabel-tv	273 144
Strøm elbil	2 000
Kapitalkostnader på IN-lån	985 188
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-83 502
Overført til kapitalkostnader	-901 686
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 577 324</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Elbil	27 671
Boligtilskudd Tilstandsvurdering HUSBANKEN	53 125
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>80 796</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 575</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-41 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 998
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 248</b>



Brekåsgrenda Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-322 192
Drift/vedlikehold VVS	-6 899
Drift/vedlikehold elektro	-181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-427
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-349 698</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-66 852
Vann- og avløpsavgift	-334 554
Feieavgift	-10 304
Renovasjonsavgift	-182 676
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-594 387</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 441
Diverse leiekostnader/leasing	-3 218
Driftsmateriell	-1 567
Snørydding	-27 000
Andre fremmede tjenester	-21 215
Andre kontorkostnader	-1 081
Porto	-592
Drivstoff biler, maskiner osv.	-249
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 788</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 113
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 261</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-901 686
Renter på leverandørgjeld	-212
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-901 898</b>



Brekåsgrenda Borettslag

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	81 660 000
Utskilt tomt	-8 166 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 494 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.31/bnr.77 M. flere

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 564
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 564</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	529 227
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>529 227</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: 16**

**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,78 %, løpetid 42 år

Opprinnelig, 2008	-42 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-42 560 000</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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



Brekåsgrenda Borettslag

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS, tidl OBOS Banken A Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2023	Første avdrag er 30/04- 2023
1, 2, 3, 4, 5, 6		2 400
7, 8, 9, 10, 11, 12		2 400
13, 14, 15, 16, 17, 18		2 400
19, 20, 21, 22, 23, 24		2 400
25, 26, 27, 28, 29, 30		2 400
31, 32, 33, 34, 35, 36		2 400
37, 38		2 400

## NOTE: 17

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008 -39 100 000

### SUM

**BORETTSINNSKUDD -39 100 000**

## NOTE: 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	81 660 000
Borettsinnskudd	39 100 000
Pantelån	42 560 000
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>81 660 000</b>

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

Bygninger	73 494 000
Tomt	8 166 000
<b>TOTALT</b>	<b>81 660 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har e-postadresse [brekkasgrenda@styrerommet.no](mailto:brekkasgrenda@styrerommet.no)

### **Vibbo**

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

### **Parkering**

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648457. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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



## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

## **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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75000 kr.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Siv Heidi Rabben**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Christin Sleppen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Svein Gunnar Granbo**

**Valg av 1 Valgkomite** Velges for 1 år

**Line Anette Moe**

**Valg av 1 Sosiale tilstelninger** Velges for 1 år

**Anne Katrine Sørpstad**

**Valg av 1 Leder. valgkomite** Velges for 2 år

**Elin Hammervold**

**Valg av 1 Leder sosiale sammenkomster** Velges for 2 år

**Hanne Heggem**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.