



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 553 883
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Prestegårdskogen Borettslag A/L
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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		794 016	794 016
Sum inntekter		794 016	794 016
Kostnader			
Lønnskostnad		33 088	31 948
Annen driftskostnad		364 299	275 163
Sum kostnader		397 387	307 111
Driftsresultat		396 629	486 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 251	4 314
Sum finansinntekter		2 251	4 314
Annen finanskostnad		376	6 032
Sum finanskostnader		376	6 032
Netto finans		1 875	-1 718
Ordinært resultat før skattekostnad		398 504	485 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 504	485 187
Årsresultat		398 504	485 187
Totalresultat		398 504	485 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 504	485 187
Sum overføringer og disponeringer		398 504	485 187



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		9 514 990	9 514 990
Sum varige driftsmidler		9 514 990	9 514 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 514 990	9 514 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			39 767
Sum fordringer		0	39 767
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 134	1 022 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 134	1 022 507
Sum omløpsmidler		1 309 134	1 062 274
SUM EIENDELER		10 824 124	10 577 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 474 820	6 076 316
Sum opptjent egenkapital		6 474 820	6 076 316
Sum egenkapital		6 476 020	6 077 516
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			14 521
Øvrig langsiktig gjeld		4 312 800	4 312 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 312 800	4 327 321
Sum langsiktig gjeld		4 312 800	4 327 321
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			99 054
Leverandørgjeld		35 304	73 373
Sum kortsiktig gjeld		35 304	172 427
Sum gjeld		4 348 104	4 499 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 824 124	10 577 264



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487706

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 553 883
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Prestegårdskogen Borettslag A/L
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 946 553 883
Prestegårdskogen Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		794 016	794 016
Sum inntekter		794 016	794 016
Kostnader			
Lønnskostnad		33 088	31 948
Annen driftskostnad		364 299	275 163
Sum kostnader		397 387	307 111
Driftsresultat		396 629	486 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 251	4 314
Sum finansinntekter		2 251	4 314
Annen finanskostnad		376	6 032
Sum finanskostnader		376	6 032
Netto finans		1 875	-1 718
Ordinært resultat før skattekostnad		398 504	485 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 504	485 187
Årsresultat		398 504	485 187
Totalresultat		398 504	485 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 504	485 187
Sum overføringer og disponeringer		398 504	485 187



Organisasjonsnr: 946 553 883
Prestegårdskogen Borettslag A/L

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		9 514 990	9 514 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 514 990	9 514 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	39 767
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 134	1 022 507
Sum omløpsmidler		1 309 134	1 062 274
SUM EIENDELER		10 824 124	10 577 264
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		6 474 820	6 076 316



Sum opptjent egenkapital	6 474 820	6 076 316
Sum egenkapital	6 476 020	6 077 516
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 521
Øvrig langsiktig gjeld	4 312 800	4 312 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 312 800	4 327 321
Sum langsiktig gjeld	4 312 800	4 327 321
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 054
Leverandørgjeld	35 304	73 373
Sum kortsiktig gjeld	35 304	172 427
Sum gjeld	4 348 104	4 499 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 824 124	10 577 264



Organisasjonsnr: 946 553 883
Prestegårdskogen Borettslag A/L

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:

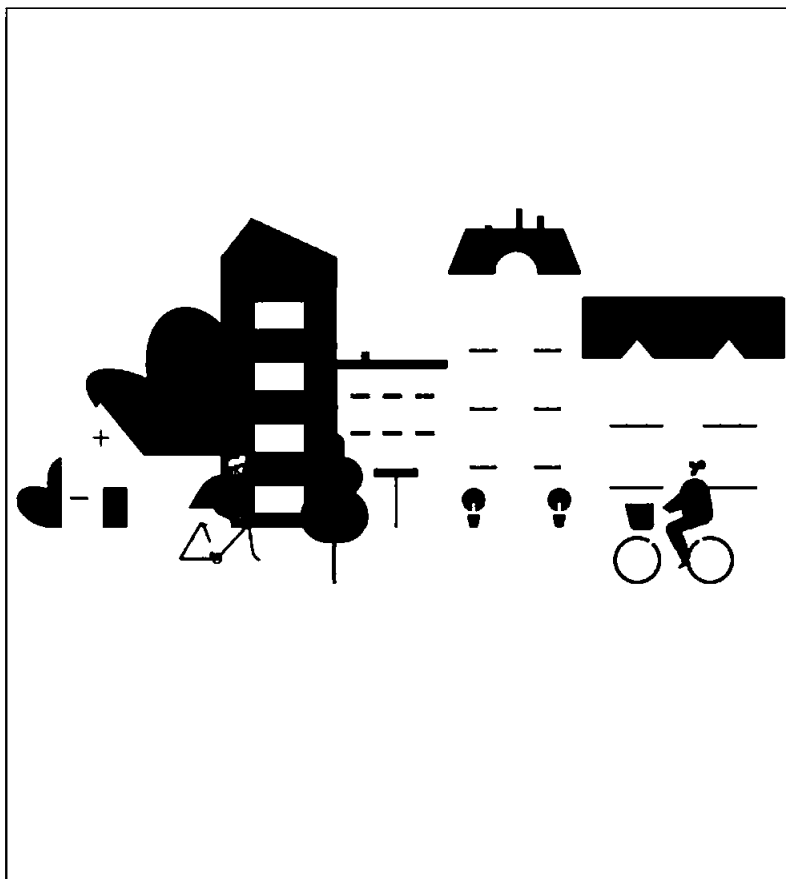
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3584 Prestegårdskogen Borettslag A/L







Til andelseierne i Prestegårdskogen Borettslag A/L

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 16. juni 2021 kl. 18.00
i Rove, Skjærhalden.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen. (trykket bak i hefte)





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Prestegårdskogen Borettslag A/L
avholdes onsdag 16. juni 2021 kl. 18.00 i Rove, Skjærhalden.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

- A) Forslag om opptak av lån inntil kr 7.500.000,- til rehabilitering av bygningsmassen i borettslaget. Gjelder prosjekt som omfatter fasader inklusive garasjer, vinduer/balkongdører, terrasser, tak, grunnmur. Opptak av lån vil kreve pantsetting med prioritet foran fellesobligasjonen. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 21.05.2021
Styret i Prestegårdskogen Borettslag A/L

Mona Skjefstad Per Arild Stang Torhild S. Kjellstrø Torp



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Skjefstad	Prestegårdsskogen 54
Styremedlem	Per Arild Stang	Prestegårdsskogen 58
Styremedlem	Torhild S. Kjellstrø Torp	Prestegårdsskogen 42

Varamedlem	Berit Brukrogen Knutsen	Prestegårdsskogen 51
------------	-------------------------	----------------------

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mona Skjefstad	Prestegårdsskogen 54
----------------	----------------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Prestegårdskogen Borettslag A/L

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Prestegårdskogen Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946553883, og ligger i HVALER kommune med følgende adresse:

Prestegårdskogen 40-62

Gårds- og bruksnummer :

3 115

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.

Prestegårdskogen Borettslag A/L 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 PWC Østfold.



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 794.016,-, som er tilsvarende budsjettet..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 397.387,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 398.504,- 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 1.273.830,- 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.

Kommunale avgifter i HVALER kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 2,75% for 2021

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Prestegårdskogen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Prestegårdskogen Borettslag A/Ls årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Prestegårdskogen Borettslag A/L

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Sarpsborg, 26. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



PRESTEGÅRDSKOGEN BORETTSLAG A/L ORG.NR. 946 553 883, KUNDENR. 3584

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.		889 847	678 497	889 847	1 273 830
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		398 504	485 187	349 400	304 070
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-14 521	-273 837	-120 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		383 983	211 350	229 400	304 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 273 830	889 847	1 119 247	1 577 900
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 309 134	1 062 274		
Kortsiktig gjeld		-35 304	-172 427		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 273 830	889 847		



PRESTEGÅRDSKOGEN BORETTSLAG A/L ORG.NR. 946 553 883, KUNDENR. 3584

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	794 016	794 016	794 000	794 000
SUM DRIFTSINNEKTER		794 016	794 016	794 000	794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 089	-3 948	-4 100	-4 230
Styrehonorar	4	-28 999	-28 000	-29 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 700	-3 700
Forretningsførerhonorar		-58 355	-56 820	-58 600	-60 000
Konsulenthonorar	6	-45 283	-8 178	-10 000	-20 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-45 286	-4 444	-130 000	-150 000
Forsikringer		-39 767	-33 158	-34 200	-42 000
Kommunale avgifter	8	-153 254	-129 708	-142 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-22 906	0	0
Andre driftskostnader	9	-16 454	-14 049	-29 600	-32 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-397 387	-307 111	-443 600	-489 930
DRIFTSRESULTAT		396 629	486 905	350 400	304 070
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 251	4 314	0	0
Finanskostnader	11	-376	-6 032	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 875	-1 718	-1 000	0
ÅRSRESULTAT		398 504	485 187	349 400	304 070
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		398 504	485 187		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 116 150	9 116 150
Tomt		398 840	398 840
SUM ANLEGGSMIDLER		9 514 990	9 514 990
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	39 767
Driftskonto OBOS-banken		891 493	606 868
Sparekonto OBOS-banken		417 641	415 639
SUM OMLØPSMIDLER		1 309 134	1 062 274
SUM EIENDELER		10 824 124	10 577 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		6 474 820	6 076 316
SUM EGENKAPITAL		6 476 020	6 077 516
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	14 521
Borettsinnskudd	14	4 312 800	4 312 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 312 800	4 327 321
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 304	73 373
Påløpte renter		0	854
Påløpte avdrag		0	98 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 304	172 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 824 124	10 577 264
Pantstillelse	15	4 560 597	9 470 597
Garantiansvar		0	0



Hvaler, 21.05.2021
Styret i Prestegårdskogen Borettslag A/L

Mona Skjefstad /s/

Per Arild Stang /s/

Torhild S. Kjellstrø Torp /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	794 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	794 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 089

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 28 999.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 033
SUM KONSULENTHONORAR	-45 283

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-8 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 286

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 330
Kommunale avgifter	-130 925
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 254

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Gressklipping	-13 600
Trykksaker	-662
Andre kontorkostnader	-2
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 454

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 002
SUM FINANSINNTEKTER	2 251

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-337
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-376

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	9 116 150
SUM BYGNINGER	9 116 150

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.3/bnr.115

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**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2010	-250 000	
Nedbetalt tidligere	235 479	
Nedbetalt i år	14 521	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-4 312 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 312 800

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 312 800
TOTALT	4 312 800

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

Bygninger	9 116 150
Tomt	398 840
TOTALT	9 514 990



4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om opptak av lån inntil kr 7.500.000,- til rehabilitering av bygningsmassen i borettslaget. Gjelder prosjekt som omfatter fasader inklusive garasjer, vinduer/balkongdører, terrasser, tak, grunnmur. Opptak av lån vil kreve pantsetting med prioritet foran fellesobligasjonen.

Styret har etter oppdrag fra generalforsamlingen utredet rehabilitering av bygningsmassen, og fremmer forslag om opptak av lån til dette. OBOS Prosjekt AS-Østfold/Kåre Brynildsen, har blitt engasjert til prosjektering, og har gjort forarbeider til eventuelt prosjekt. Kostnadsoverslag vedlegges.

Konsekvenser for felleskostnader/husleie er planlagt uten økning. Dette på grunn av at oppføringslån i Husbanken er nedbetalt. Det tas forbehold om at dette er kun er beregninger.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr 7.500.000,- til rehabilitering, med prioritet pant foran fellesobligasjonen.

**Prosjekt: 3584 PRESTEGÅRDSKOGEN BRL**

POST	AKTIVITET	ALT. 1
1.1	FASADER INK GARASJER	1 710 000
1.2	VINDUER/BALKONGDØRER	850 000
1.3	TERRASSER	290 000
1.4	TAK	1 430 000
1.5	GRUNNMUR	90 000
1.6		
1.7		
	Generell istandsetting - utomhus	
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	4 370 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	560 000
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	4 930 000
	25 % merverdiavgift	1 230 000
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	6 160 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	380 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	150 000
(***) 4.4	Prisstig	
4.5	Finansieringskostnader	
(****) 4.6	ENØK - tilskudd	
4	FØRVENTET PROSJEKTKOSTNAD	6 690 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	920 000
5	TOTALE KOSTNADER	7 610 000
	12 leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet:	634 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse.

OBOS Prosjekt AS - Østfold
Kåre Brynildsen - Prosjektleder
Larkollen, 02.06.2021

Annen informasjon om borettslaget**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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655087. 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 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.



3584 Prestegårdskogen Borettslag A/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333

www.obos.no
