



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 117 231
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		249 236	237 600
Sum inntekter		249 236	237 600
Kostnader			
Annen driftskostnad		110 456	102 050
Sum kostnader		110 456	102 050
Driftsresultat		138 780	135 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57	184
Sum finansinntekter		57	184
Annen finanskostnad		56 178	65 141
Sum finanskostnader		56 178	65 141
Netto finans		-56 121	-64 957
Ordinært resultat før skattekostnad		82 659	70 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 659	70 593
Årsresultat		82 659	70 593
Totalresultat		82 659	70 593
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 659	70 593
Sum overføringer og disponeringer		82 659	70 593



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		7 006 408	7 006 408
Sum varige driftsmidler		7 006 408	7 006 408
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 006 408	7 006 408
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 346	14 981
Sum fordringer		16 346	14 981
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 971	117 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 971	117 502
Sum omløpsmidler		148 317	132 483
SUM EIENDELER		7 154 725	7 138 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		288 776	371 435
Sum opptjent egenkapital		-288 776	-371 435
Sum egenkapital		-258 776	-341 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 272 548	2 335 261
Øvrig langsiktig gjeld		5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld		7 413 160	7 475 873
Sum langsiktig gjeld		7 413 160	7 475 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254	410
Leverandørgjeld		87	280
Annen kortsiktig gjeld			3 763
Sum kortsiktig gjeld		342	4 453
Sum gjeld		7 413 502	7 480 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 154 725	7 138 891



Årsmøte 2021

Svingen Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Svingen Panorama Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6360>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Svingen Panorama Borettslag

Agnete Helgesen

Reza Habibi

Chris André Lund



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

Chris André Lund og Agnete Helgesen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og Årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Agnete Helgesen	Svingen 29
Styremedlem	Reza Habibi	Svingen 29
Styremedlem	Chris André Lund	Svingen 29
Varamedlem	Geir Antoniussen	Svingen 29

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Svingen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Svingen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995117231, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Svingen 29

Gårds- og bruksnummer :
154 206

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.

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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Det har vært inngått serviceavtale med Pelia om fire inspeksjoner per avtaleår for bekjempelse av skadedyr. Det er blitt plassert to slagfeller i hagen og gift i kummen. Det har også blitt leid inn håndverkere som har støpt kummen i hage og lagt nytt lokk, da både kummen og lokket var skadet og ga rotter lettere tilgang til huset. Skadedyrsproblemet anses nå under kontroll. Det har blitt gjort noe innkjøp av utstyr til hage og vedlikehold.



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 249 236.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 110 456.

Resultat

Årets resultat på kr 82 659 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 147 975 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 12 000. Det planlegges å male framsiden av huset og skifte ut noen bord i kledningen der det er råte, men dette arbeidet er ikke inkludert i budsjettet. Det forventes derfor at kostnader overskrider budsjettet beløp i 2021.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Her er det budsjettet kr 43 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 13 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svingen Panorama Borettslag.

Lån

Svingen Panorama 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

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Svingen Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Svingen Panorama Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 82.659,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om



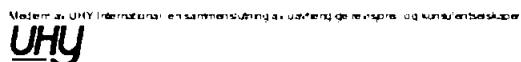
Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegåten 56,
N-5011 Bergen
Tlf. +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam
Sandvenvegen 40
N-5600 Normansund
Tlf. +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@reg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank: 8580 14 2 0880

www.reg.no



Statselektoriserte
revisorer



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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 16.03.2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

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.		128 030	116 253	128 030	147 976
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		82 659	70 593	78 200	93 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-62 713	-58 816	-58 000	-68 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		19 946	11 777	20 200	25 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		147 975	128 030	148 230	173 776
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		148 317	132 483		
Kortsiktig gjeld		-342	-4 453		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		147 975	128 030		



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	249 236	237 600	253 000	253 000
SUM DRIFTSINTEKTER		249 236	237 600	253 000	253 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-4 521	-4 365	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-29 910	-29 070	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar	4	-662	-1 558	-1 600	-1 500
Drift og vedlikehold	5	-11 611	-10 937	-12 000	-12 000
Forsikringer		-13 269	-12 755	-13 500	-13 500
Kommunale avgifter	6	-43 110	-40 933	-41 500	-43 000
Andre driftskostnader	7	-7 373	-2 432	-2 400	-7 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-110 456	-102 050	-105 500	-111 900
DRIFTSRESULTAT		138 780	135 550	147 500	141 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	57	184	200	200
Finanskostnader	9	-56 178	-65 141	-69 500	-47 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 121	-64 957	-69 300	-47 300
ÅRSRESULTAT		82 659	70 593	78 200	93 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		82 659	70 593		



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	5 606 408	5 606 408
Tomt		1 400 000	1 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 006 408	7 006 408
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 980
Forskuddsbetalte kostnader		16 276	11 001
Andre kortsiktige fordringer	11	70	0
Driftskonto OBOS-banken		131 971	117 502
SUM OMLØPSMIDLER		148 317	132 483
SUM EIENDELER		7 154 725	7 138 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5000		30 000	30 000
Udekket tap	12	-288 776	-371 435
SUM EGENKAPITAL		-258 776	-341 435

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 272 548	2 335 261
Borettsinnskudd	14	5 140 612	5 140 612
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 413 160	7 475 873

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 763
Leverandørgjeld		87	280
Påløpte renter		254	410
SUM KORTSIKTIG GJELD		342	4 453

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	15	7 681 612	7 681 612
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.03.2021
Styret i Svingen Panorama Borettslag

Agnete Helgesen /s/

Reza Habibi /s/

Chris André Lund /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

**FORDRINGER**

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	176 400
Felleskostnader	76 536
Tapsført leie tidl.år	-3 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	249 236

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 521.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-662
SUM KONSULENTHONORAR	-662

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-10 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 611

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 598
Vann- og avløpsavgift	-17 422
Renovasjonsavgift	-15 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 110

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 938
Trykksaker	-144
Porto	-143
Bank- og kortgebyr	-2 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 373

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
SUM FINANSINNTEKTER	57

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 178
SUM FINANSKOSTNADER	-56 178

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	5 606 408
SUM BYGNINGER	5 606 408

Tomten ble kjøpt i 2010. opprinnelig byggeår 1929

Gnr.154/bnr.206

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkredit AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 527 961	
Nedbetalt tidligere	192 700	
Nedbetalt i år	62 713	
		-2 272 548
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 272 548

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-5 140 612
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-5 140 612
----------------------------	-------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 140 612
Pantelån	2 272 548
TOTALT	7 413 160

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

Bygninger	5 606 408
Tomt	1 400 000
TOTALT	7 006 408



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FRENDE SKADEFORSIKRING AS med polisenummer 124986. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Valg av tillitsvalgte

På grunn av flytting må ny styreleder velges. Geir Antoniussen har sagt seg villig til å overta vervet som styreleder for ett år. Han er varamedlem i dag, derfor velges det også nytt varamedlem for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Geir Antoniussen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Yolanda Manuela Motecano Ekobo



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: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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