



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 912 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		226 851	235 920
Sum inntekter		226 851	235 920
Kostnader			
Lønnskostnad		1 652	1 712
Annen driftskostnad		99 823	93 274
Sum kostnader		101 475	94 985
Driftsresultat		125 376	140 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 584	1 532
Sum finansinntekter		1 584	1 532
Annen finanskostnad		28 322	48 900
Sum finanskostnader		28 322	48 900
Netto finans		-26 738	-47 368
Ordinært resultat før skattekostnad		98 638	93 567
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 638	93 567
Årsresultat		98 638	93 567
Totalresultat		98 638	93 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 638	93 567
Sum overføringer og disponeringer		98 638	93 567



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		3 975 000	3 975 000
Sum varige driftsmidler		3 975 000	3 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 975 000	3 975 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		489	27 080
Sum fordringer		489	27 080
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 398	-14 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 398	-14 072
Sum omløpsmidler		15 887	13 008
SUM EIENDELER		3 990 887	3 988 008

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 523 740	1 425 102
Sum opptjent egenkapital		1 523 740	1 425 102
Sum egenkapital		1 543 740	1 445 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 051 743	1 134 919
Øvrig langsiktig gjeld		1 395 000	1 395 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 446 743	2 529 919
Sum langsiktig gjeld		2 446 743	2 529 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118	196
Leverandørgjeld		285	6 308
Annen kortsiktig gjeld			6 483
Sum kortsiktig gjeld		403	12 988
Sum gjeld		2 447 146	2 542 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 990 887	3 988 008



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 577322

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 912 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		226 851	235 920
Sum inntekter		226 851	235 920
Kostnader			
Lønnskostnad		1 652	1 712
Annen driftskostnad		99 823	93 274
Sum kostnader		101 475	94 985
Driftsresultat		125 376	140 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 584	1 532
Sum finansinntekter		1 584	1 532
Annen finanskostnad		28 322	48 900
Sum finanskostnader		28 322	48 900
Netto finans		-26 738	-47 368
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 638	93 567
Årsresultat		98 638	93 567
Totalresultat		98 638	93 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 638	93 567
Sum overføringer og disponeringer		98 638	93 567



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		3 975 000	3 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 975 000	3 975 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		489	27 080
Sum fordringer		489	27 080
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 398	-14 072
Sum omløpsmidler		15 887	13 008
SUM EIENDELER		3 990 887	3 988 008
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 523 740	1 425 102



Sum opptjent egenkapital	1 523 740	1 425 102
Sum egenkapital	1 543 740	1 445 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 051 743	1 134 919
Øvrig langsiktig gjeld	1 395 000	1 395 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 446 743	2 529 919
Sum langsiktig gjeld	2 446 743	2 529 919
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118	196
Leverandørgjeld	285	6 308
Annen kortsiktig gjeld		6 483
Sum kortsiktig gjeld	403	12 988
Sum gjeld	2 447 146	2 542 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 990 887	3 988 008



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

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

Stasjonsvegen 14 Borettslag

Årsmøte avholdes 26.april.2021 kl 1800.





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Stasjonsvegen 14 Borettslag 26.april 2021 kl 1800.

<https://vibbo.no/4979>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Frøydis Vangen Kjøs

Bente Mittet Nystuen

Ann-Katrin Sveum



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.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

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.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Bente Mittet Nystuen og Ann-Katrin Sveum er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 1 500.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 1500, styret fordeler selv sitt honorar.



Sak 4

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.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4979 Aarsrapport 2020 endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøydis Vangen Kjøs	Kongsvegen 830
Styremedlem	Bente Mittet Nystuen	Stasjonsvegen 14
Styremedlem	Ann-Katrin Sveum	Stasjonsvegen 14

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

Generelle opplysninger om Stasjonsvegen 14 Borettslag

Borettslaget består av 4 andelsleiligheter.

Stasjonsvegen 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888912312, og ligger i LØTEN kommune med følgende adresse:

Stasjonsvegen 14, 2340 Løten

Gårds- og bruksnummer :
196 2

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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Et styremøte hvor styret gikk igjennom vedlikehold. Ellers har styremedlemmene hatt kontakt via mail og samtaler. Alle eierne sitter i styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 226 851.

Dette er kr 5 149 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rente.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 101 475.

Dette er kr 14 475 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 98 638 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 83 176 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr 15 462**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 15 484 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 10 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Kommunale avgifter er økt med 5% i forhold til reelle tall 2020.

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. Energikostnadene var historisk lave i 2020 og budsjettet for 2020 er videreført.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med 5% i forhold til reelle tall fra 2020.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stasjonsvegen 14 Borettslag.

**Lån**

Stasjonsvegen 14 Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet ble etablert 2006, lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 26 år og restsaldo er kr 1 051 753.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er tilnærmet uendret.

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

Borettslagets arbeidskapital / likviditet var ved inngangen av 2021 anstrengt, kr 15 484. Det forelagte budsjettet vil redusere likviditeten til kr 10 252 slik at uforutsette kostnader utover dette vil ikke borettslaget kunne betjene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stasjonsvegen 14 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Stasjonsvegen 14 Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

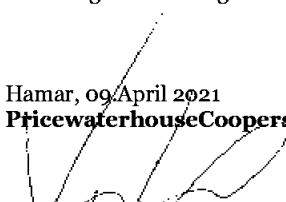
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 20. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

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.	21	5 007	21	15 483
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	98 638	93 567	78 050	80 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-83 176	-98 553	-80 000	-87 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	15 462	-4 986	-1 950	-6 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 484	20	-1 929	9 183
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	15 887	13 008		
Kortsiktig gjeld	-403	-12 988		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 484	20		



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		110 115	138 636	115 752	106 932
Innkrevde felleskostnader	2	116 736	97 284	116 248	117 068
SUM DRIFTSINNTEKTER		226 851	235 920	232 000	224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-152	-212	-250	0
Styrehonorar	4	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Revisjonshonorar	5	-4 300	-3 800	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-25 180	-24 495	-26 000	-26 500
Konsulenthonorar	6	-7 560	-8 918	-9 500	-9 500
Drift og vedlikehold	7	0	0	-10 000	-10 000
Forsikringer		-11 933	-11 518	-12 200	-12 600
Kommunale avgifter	8	-43 425	-34 312	-36 000	-45 700
Energi/fyring		-5 286	-5 764	-7 000	-7 000
Andre driftskostnader	9	-2 138	-4 467	-9 500	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-101 475	-94 985	-115 950	-122 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		125 376	140 935	116 050	101 700
DRIFTSRESULTAT		125 376	140 935	116 050	101 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 584	1 532	0	0
Finanskostnader	11	-28 322	-48 900	-38 000	-21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 738	-47 368	-38 000	-21 000
ÅRSRESULTAT		98 638	93 567	78 050	80 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		98 638	93 567		



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 498 000	3 498 000
Tomt		477 000	477 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 975 000	3 975 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 967
Andre kortsiktige fordringer	13	489	21 113
Driftskonto OBOS-banken		15 365	-14 104
Sparekonto OBOS-banken		32	32
SUM OMLØPSMIDLER		15 887	13 008
SUM EIENDELER		3 990 887	3 988 008
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 4 * 5000		20 000	20 000
Annen egenkapital	14	1 523 740	1 425 102
SUM EGENKAPITAL		1 543 740	1 445 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 051 743	1 134 919
Borettsinnskudd	16	1 395 000	1 395 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 446 743	2 529 919
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		285	6 308
Påløpte renter		118	196
Annen kortsiktig gjeld		0	6 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		403	12 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 990 887	3 988 008



Pantstillelse	17	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar			

Løten, 17.03.2021.

Styret i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Frøydis Vangen Kjøs /s/

Bente Mittet Nystuen /s/

Ann-Katrin Sveum /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 skattetrekkskonto 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	116 736
Kapitalkostnader på IN-lån	109 510
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	605
Overført til kapitalkostnader	-110 115
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	116 736

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-212
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	60
SUM PERSONALKOSTNADER	-152

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 1 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 300.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-7 560

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 134
Vann- og avløpsavgift	-21 135
Renovasjonsavgift	-14 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 425

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

Porto	-39
Bank- og kortgebyr	-2 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 138

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 579
SUM FINANSINNTEKTER	1 584

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 939
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-383
SUM FINANSKOSTNADER	-28 322

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	3 498 000
SUM BYGNINGER	3 498 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	489
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	489

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 133 645
Egenkapital fra IN tidligere	698 029
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-307 934
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 523 740

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006	-2 580 000
Nedbetalt tidligere	1 445 081
Nedbetalt i år	83 176
	-1 051 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 051 743

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -1 395 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 395 000**NOTE 17****KASSEKREDITT**

Selskapet har en kassekreditt på kr. 25.000.i OBOS Banken.

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 395 000
Pantelån	1 051 743
Beregnete IN-forpliktelser	390 095
TOTALT	2 836 838

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

Bygninger	3 498 000
Tomt	477 000
TOTALT	3 975 000



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79370486. 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.

**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 **320.03.og 30.09** 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Sak 5

Utvendig maling av bygg.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det planlegges å male bygget sommeren 2021. Bakgrunnen er at Løten kommune har oppfordret huseierne i sentrum om å "sette farge på sentrum" etter Munch sin fargepalett. Kommunen dekker 70% av totalkostnadene. Løten Malerverksted har gitt et tilbud.

Fargevalget er gjort i samhandling med kommunen, Eiendomseier og OBOS medlemmene.

Tilbudet fra kommunen.

Total kostnad for maling av deres bygg (materiell, vask og alt inkludert) er på kr 122.859.- Av dette dekkes 30 % av dere, dvs 36.858 kr. Resten dekkes av prosjektet/kommunen.

Summene er inkl mva.

Deres andel blir fakturert direkte fra Løten malerverksted etter at jobben er utført.

Maling av vinduene er ikke inkludert, da de beholdes slik de er.

Det er et ønske om at OBOS skal utarbeide en fordelingsnøkkel mellom Stasjonsveien 14 AS og i mellom OBOS leilighetene.

Stasjonsveien 14 as Grunnarealet er 645 m2

OBOS leilighetene 305 m2

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Stasjonsveien 14 males sommeren 2021 med en kostnad i tråd med tilbudet fra Løten kommune. Kr 36 858 inkludert moms dekkes ikke av kommunen.



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.