



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 226 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL  
Forretningsadresse: Stabells veg 7A  
7021 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		927 212	908 309
<b>Sum inntekter</b>		<b>927 212</b>	<b>908 309</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 820	137 868
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 495	130 510
Annen driftskostnad		1 062 538	640 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 223 853</b>	<b>908 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-296 641</b>	<b>-573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 805	1 793
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 805</b>	<b>1 793</b>
Annen finanskostnad		68 353	81 232
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 353</b>	<b>81 232</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 548</b>	<b>-79 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 190	-80 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-356 190</b>	<b>-80 012</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 398 990	2 422 507
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			5 978
Sum varige driftsmidler		2 398 990	2 428 485
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 398 990	2 428 485
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 552	36 206
Sum fordringer		25 552	36 206
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 635	184 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 635	184 991
Sum omløpsmidler		333 187	221 197
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 732 177</b>	<b>2 649 682</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		489 663	133 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-489 663</b>	<b>-133 473</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-487 263</b>	<b>-131 073</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 948 758	2 478 052
Øvrig langsiktig gjeld		171 200	171 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 119 958</b>	<b>2 649 252</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 119 958</b>	<b>2 649 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		315	
Leverandørgjeld		78 335	54 361
Skyldige offentlige avgifter		6 784	8 590
Annen kortsiktig gjeld		14 049	68 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 483</b>	<b>131 517</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 219 441</b>	<b>2 780 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 732 178</b>	<b>2 649 696</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459887

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 226 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL  
Forretningsadresse: Stabells veg 7A  
7021 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 955 226 526  
BORETTLAGET STABELLSVEI 7 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		927 212	908 309
<b>Sum inntekter</b>		<b>927 212</b>	<b>908 309</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 820	137 868
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 495	130 510
Annen driftskostnad		1 062 538	640 504
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 223 853</b>	<b>908 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-296 641</b>	<b>-573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 805	1 793
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 805</b>	<b>1 793</b>
Annen finanskostnad		68 353	81 232
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 353</b>	<b>81 232</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 548</b>	<b>-79 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-356 189</b>	<b>-80 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-356 190	-80 012
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-356 190</b>	<b>-80 012</b>



Organisasjonsnr: 955 226 526  
BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 398 990	2 422 507
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			5 978
Sum varige driftsmidler		2 398 990	2 428 485
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 398 990	2 428 485
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 552	36 206
Sum fordringer		25 552	36 206
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 635	184 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 635	184 991
Sum omløpsmidler		333 187	221 197
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 732 177</b>	<b>2 649 682</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	489 663	133 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-489 663</b>	<b>-133 473</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-487 263</b>	<b>-131 073</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 948 758	2 478 052
Øvrig langsiktig gjeld	171 200	171 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 119 958</b>	<b>2 649 252</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 119 958</b>	<b>2 649 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	315	
Leverandørgjeld	78 335	54 361
Skyldige offentlige avgifter	6 784	8 590
Annen kortsiktig gjeld	14 049	68 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>99 483</b>	<b>131 517</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 219 441</b>	<b>2 780 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 732 178</b>	<b>2 649 696</b>



Organisasjonsnr: 955 226 526  
BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

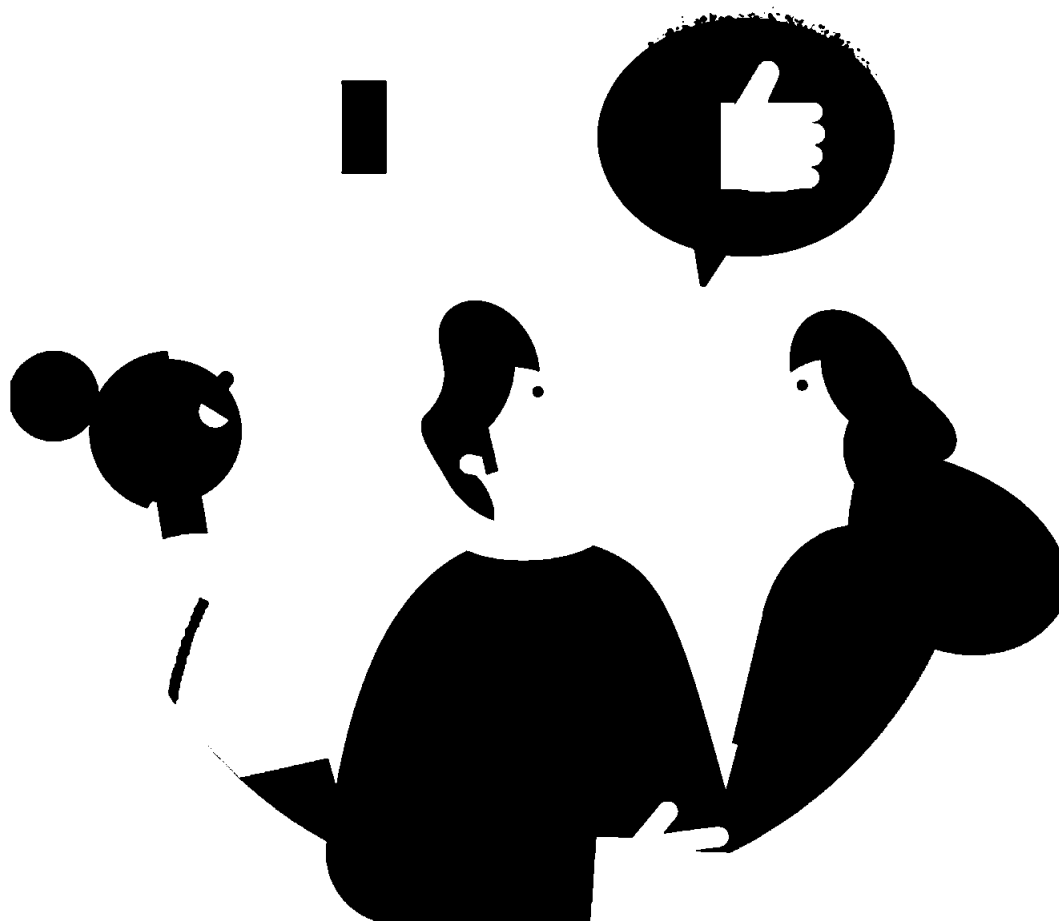
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettslaget Stabellsvei 7 AL

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Stabellsvei 7 AL. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9277>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Skifte av revisor
6. Endring av vedtektenes § 5-2 (3)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Stabellsvei 7 AL**

Toril Skaar

Frode Berg Roksvaag

Hege Brandsegg



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**

Julie Bugge Roksvaag og Eva Margrethe Larssen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 356 190 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Toril Skaar	Stabells Veg 7 B
Nestleder	Frode Berg Roksvaag	Stabells Veg 7 A
Styremedlem	Hege Brandsegg	Stabells Veg 7 B
Varamedlem	Unni Dahle	Stabells Veg 7 A
Varamedlem	Rasmus Evensen	Nedre Ferstadveg 26 B

### Valgkomiteen

Eva Margrethe Larssen	Stabells Veg 7 B
Kari Strøm	Stabells Veg 7 A

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 Borettslaget Stabellsvei 7 AL

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Stabellsvei 7 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955226526, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Stabells Veg 7

Gårds- og bruksnummer :

97 420

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Borettslaget Stabellsvei 7 AL har 1 ansatt. Det er ikke registrert sykefravær siste år. Det har ikke vært skader eller ulykker. Styret anser arbeidsmiljøet som godt. Borettslaget driver ingen virksomhet som forurenses det ytre miljø og tilstreber ellers å oppnå likestilling i borettslagets styrende organer. Det er ikke iverksatt og planlegges ikke spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### 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 EIDE REVISJON AS.



## **MØTEVIRKSOMHET**

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter siden forrige generalforsamling. I tillegg har to av styremedlemmene vært på møte hos Obos med takstmann og Geir Bye ifm. forsikringssak på verandaer.

## **STYRETS ARBEID**

Referat fra generalforsamlingen ble gjennomgått og sendt ut. Fordeling av styrehonorar utført.

Skader på verandaer i 4.etasje etter dårlig utført håndverk er utført av Geir Bye. Det har i denne forbindelse blitt tatt opp ekstra lån. Dette har ikke medført økninger i felleskostnader til beboere i 2020. Alle verandaer i 4.etasje er rehabilitert, da det ble avdekket råteskader når man tok opp gulvet. Dette er fortsatt en forsikringssak som ligger hos Gjensidige til behandling. Styret har i samarbeid med Bjørn Hårsaker i OBOS fulgt denne saken tett. Det er i skrivende stund ikke tatt noen endelig avgjørelse hvorvidt borettslaget får dekket noen av kostnadene i forhold til dette.

Innvendige fuktskader som følge av dårlig utført håndverk på verandarehabilitering er reparert av Tres-bygg. Styret arbeider per dags dato med å få bakt dette inn i forsikringssaken.

Det har i løpet av året vært innbrudd i vaskekjelleren, hvor myntautomat ble stjålet fra veggen. Borettslaget har anmeldt forholdet og sendt inn forsikringskrav for skader og tap av utstyr. Elektriker har vært inne for å få reparert el-nettet slik at vaskemaskinene kan brukes.

Get har blitt kjøpt opp av Telia. Borettslaget har signert ny 3-års avtale med Telia med samme pris og vilkår som tidligere, med noe høyere hastighet og ny Telia-boks til alle beboere.

Årets dugnad ble utsatt/avlyst på grunn av koronasituasjonen. Beboere ble oppfordret til å bidra på eget initiativ til de oppgaver som vanligvis utføres på dugnaden. Blomster ble kjøpt inn i denne forbindelse. Det ble også leid inn søppelcontainer.

### Diverse:

1. En gavesjekk har blitt gitt til beboere som har utført ekstra arbeid for fellesskapet.
1. Det er sendt ut e-post til alle beboere angående ledige parkeringsplasser, hvor tildeling/bytte av parkeringsplasser går etter ansiennitet.
2. Trillebår ble stjålet og det ble gått til innkjøp av ny.
3. Innkjøp av beskyttelse til trampoline, det gamle trekket var slitt.
4. Innkjøp av innbruddsikring til de to ytterdørene
5. Det er innvilget 2 søknader om dyrehold
6. Det er utført vedlikehold plenklipper før sesongstart



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

**LEILIGHETER**

Salg: Leil.nr.16 oppg. B  
Fra: Erika Ofstad  
Til: Martin Winge Austeen og Frida Ruth Larsen

Salg: Leil.nr.11 oppg. A  
Fra: Burcu og Rasmus Evensen  
Til: Ingrid Wangsmo og Eirik Rugsveen Pedersen

Styret ønsker de nye andelseierne velkommen i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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 927 212.

Dette er kr 4 212 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd el-bil-anlegg.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 223 853.

Dette er kr 487 253 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til blikkenslager.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 356 190 og dekkes ved refinansiering av lån.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 233 704 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 75 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 470. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Stabellsvei 7 AL.

### Lån

Borettslaget Stabellsvei 7 AL har lån i Obos-banken.

1,95% flytende rente. Siste forfall 30.07.40.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabells veg 7

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Stabells vei 7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 356 190. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 (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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### 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>

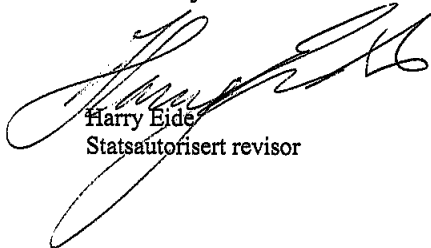


**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*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.

TRONDHEIM, 15. april 2021  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## 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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER			
		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>89 693</b>	<b>79 801</b>	<b>89 680</b>	<b>233 705</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-356 190	-79 999	187 400	122 931
Tilgang anleggsmidler		0	-161 875	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 495	35 510	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 000 000	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 529 294	-2 283 744	0	-125 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>144 011</b>	<b>9 892</b>	<b>187 400</b>	<b>-2 069</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>233 704</b>	<b>89 693</b>	<b>277 080</b>	<b>231 636</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	333 187	197 889
Kortsiktig gjeld	-99 483	-108 196
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>233 704</b>	<b>89 693</b>



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

## BORETTSLAGET STABELLSVEI 7 AL ORG.NR. 955 226 526, KUNDENR. 9277

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	912 248	899 909	903 000	975 000
Vaskeri		0	0	1 500	0
Andre inntekter	3	14 964	8 400	18 500	8 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>927 212</b>	<b>908 309</b>	<b>923 000</b>	<b>983 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-91 820	-102 868	-110 600	-121 319
Styrehonorar	5	-40 000	-35 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13/14	-29 495	-130 510	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 531	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-43 035	-52 879	-45 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-3 780	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-526 330	-124 275	-75 000	-87 000
Forsikringer		-61 333	-58 371	-61 000	-68 000
Festeavgift		-14 094	-14 094	-14 000	-14 000
Kommunale avgifter	9	-231 011	-206 840	-217 000	-232 550
Energi/fyring		-18 201	-21 190	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 433	-98 611	-101 000	-103 500
Andre driftskostnader	10	-55 571	-55 713	-40 000	-56 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 223 853</b>	<b>-908 882</b>	<b>-736 600</b>	<b>-803 069</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-296 642</b>	<b>-573</b>	<b>186 400</b>	<b>179 931</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 805	1 793	1 000	0
Finanskostnader	12	-68 353	-81 232	0	-57 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 548</b>	<b>-79 439</b>	<b>1 000</b>	<b>-57 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-356 190</b>	<b>-80 012</b>	<b>187 400</b>	<b>122 931</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-356 190			



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

<b>BALANSE</b>			
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 340 740	2 364 257
Tomt		58 250	58 250
Andre varige driftsmidler	14	0	5 978
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 398 990</b>	<b>2 428 485</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		119	8 102
Forskuddsbetalte kostnader		25 433	25 104
Andre kortsiktige fordringer		0	3 000
Driftskonto OBOS-banken		287 364	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 030	0
Sparekonto OBOS-banken		16 241	0
Innestående i andre banker		0	161 683
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>333 187</b>	<b>197 889</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 732 178</b>	<b>2 626 375</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-489 663	-133 473
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-487 263</b>	<b>-131 073</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 948 758	2 478 052
Borettsinnskudd	17	171 200	171 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 119 958</b>	<b>2 649 252</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 012	6 222
Leverandørgjeld		78 335	54 361
Skyldige offentlige avgifter	18	6 784	8 590
Påløpte renter		315	0
Annen kortsiktig gjeld	19	7 037	39 023
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 483</b>	<b>108 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 732 178</b>	<b>2 626 375</b>
Pantstillelse	20	3 171 200	2 649 252
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.04.2021

Styret i Borettslaget Stabellsvei 7 AL

Toril Skaar /s/

Hege Brandsegg /s/

Frode Berg Roksvaag /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	903 048
Parkering	9 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>912 248</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Lading el-biler	89
Tilskudd el-bil-anlegg	14 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 964</b>



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-68 991
Påløpte feriepenger	-7 037
Arbeidsgiveravgift	-16 359
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	566
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-91 820</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 780</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-524 868
Drift/vedlikehold elektro	-3 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 980
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	20 845
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-526 330</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 274
Vann- og avløpsavgift	-75 818
Feieavgift	-8 536
Renovasjonsavgift	-47 383
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-231 011</b>



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 672
Driftsmateriell	-313
Lyspærer og sikringer	-611
Renhold ved firmaer	-29 540
Trykksaker	-200
Andre kontorkostnader	-1 821
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 329
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 009
Bank- og kortgebyr	-2 615
Velferdskostnader	-3 462
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 571</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	56
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter bank	140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	602
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 004
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 805</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-43 505
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 817
Andre rentekostnader	-31
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-68 353</b>

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.verdi 01.01.	105 055
Kostpris/Bokf.verdi 01.01. rehabilitering	5 367 849
Avskrevet tidligere år	-3 108 647
Avskrevet i år (avfallsanlegg og ladeanlegg)	-23 517
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 340 740</b>

Tomten er opparbeidet.

Gnr.97/bnr.420

Tomten er festet av Sparebanken Midt-Norge i 99 år fra 1961.

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



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Maskiner		
Kostpris	99 463	
Avskrevet tidligere	-93 485	
Avskrevet i år (restavskrivning)	-5 978	

0

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** 0

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -29 495

**NOTE: 15**

**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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-2 550 000	
Nedbetalt tidligere	71 948	
Nedbetalt i år	2 478 052	

0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 000 000	

-2 948 758

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -2 948 758

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-171 200	
-------------	----------	--

**SUM BORETTSINNSKUDD** -171 200



Borettslaget Stabellsvei 7 AL

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 030
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 754
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 784</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 037
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 037</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	171 200
Pantelån	2 948 758
<b>TOTALT</b>	<b>3 119 958</b>

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

Bygning og rehabilitering	2 340 740
Tomtearbeider	58 250
<b>TOTALT</b>	<b>2 398 990</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har e-post [stabellsvei7@styrerommet.no](mailto:stabellsvei7@styrerommet.no)

### **Vibbo**

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

### **Parkering**

Det følger ikke garasje med leiligheten, parkeringsplass tildeles av styret etter søknad.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84826639. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 5

**Skifte av revisor**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det er innhentet tilbud på revisjon fra BDO til en pris på kr 5.610. Borettslaget har i dag EIDE revisjon til en pris på kr 8 750.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger BDO til revisor.



Sak 6

## **Endring av vedtektenes § 5-2 (3)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Dagens tekst: (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført før oppgradering av bad/vaskerom.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å legge til følgende tekst i vedtektene § 5-2 (3): Borettslaget dekker bytte av sluk opp til 10.000,- per Mai 2021. Prisen indeksreguleres hvert år. Beboer betaler dette i forkant og får tilbakebetalt ved fremvisning av spesifisert kvittering til styret.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Toril Skaar**

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

**Mulugeta Siraw**

**Unni Dale**

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

**Eva Larssen**

**Kari Strøm**



## 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 innkrevning 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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