



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 421 084  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYVERMARKA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

### 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, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 608 432	1 043 985
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 608 432</b>	<b>1 043 985</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	30 708
Annen driftskostnad		856 083	346 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 903</b>	<b>377 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>729 529</b>	<b>666 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		242	540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>242</b>	<b>540</b>
Annen finanskostnad		118 463	155 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 463</b>	<b>155 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 221</b>	<b>-154 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 308	511 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</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		27 115 000	27 115 000
Sum varige driftsmidler		27 115 000	27 115 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 115 000	27 115 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 360	70 427
Sum fordringer		1 360	70 427
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 497	516 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 497	516 859
Sum omløpsmidler		274 857	587 286
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 500 758	14 889 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 500 758</b>	<b>14 889 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 580 758</b>	<b>14 969 450</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		4 997 700	5 860 021
Øvrig langsiktig gjeld		6 760 000	6 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 757 700</b>	<b>12 620 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 757 700</b>	<b>12 620 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 043	35 455
Leverandørgjeld		1 260	72 501
Skyldige offentlige avgifter			4 083
Annen kortsiktig gjeld		21 096	775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 399</b>	<b>112 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 809 099</b>	<b>12 732 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458835

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 421 084  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SYVERMARKA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

#### 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: 991 421 084  
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 608 432	1 043 985
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 608 432</b>	<b>1 043 985</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	30 708
Annen driftskostnad		856 083	346 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 903</b>	<b>377 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>729 529</b>	<b>666 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		242	540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>242</b>	<b>540</b>
Annen finanskostnad		118 463	155 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 463</b>	<b>155 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 221</b>	<b>-154 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 308	511 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>



Organisasjonsnr: 991 421 084  
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		27 115 000	27 115 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 115 000	27 115 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 360	70 427
Sum fordringer		1 360	70 427
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 497	516 859
Sum omløpsmidler		274 857	587 286
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 500 758	14 889 450



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 500 758</b>	<b>14 889 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 580 758</b>	<b>14 969 450</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 997 700	5 860 021
Øvrig langsiktig gjeld	6 760 000	6 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 757 700</b>	<b>12 620 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 757 700</b>	<b>12 620 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 043	35 455
Leverandørgjeld	1 260	72 501
Skyldige offentlige avgifter		4 083
Annen kortsiktig gjeld	21 096	775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 399</b>	<b>112 815</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 809 099</b>	<b>12 732 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>



Organisasjonsnr: 991 421 084  
SYVERMARKA 1 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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

Syvermarka 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 4. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Syvermarka 1 Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6549>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Syvermarka 1 Borettslag**

Tom Kevin Tyrholm

Leif Arne Fylling

Joachim Pedersen Skjong



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**

Tom Kevin Tyrholm og Leif Arne Fylling er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Kevin Tyrholm	2020-2022
Styremedlem	Leif Arne Fylling	2019-2021
Styremedlem	Joachim Pedersen Skjong	2019-2021
Varamedlem	Frank Nordtømme	2020-2021

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tom Kevin Tyrholm	2020-2021
-------------------	-----------

### Valgkomiteen

Tom Erik Flaaen Dyb	2020-2021
Adrian Sæther Tusa	2020-2021

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

### Generelle opplysninger om Syvermarka 1 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Syvermarka 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991421084, og ligger i Giske kommune med følgende adresse:

Syvermarka 49-79

Gårds- og bruksnummer:

185 356

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Syvermarka 1 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

### Styrets arbeid

Året 2020 har vi fått inn anbud på nye bordkledning, ytterdører og verandadører og lån til dette. Dette blir utført i 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 008 432.

Dette er kr 29 568 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader grunnet rentenedgang.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 878 903.

Dette er kr 458 883 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 611 308 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 600 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 11 308.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 223 458 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 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade.

### Kommunale avgifter i Giske kommune

Dette omfatter eiendomsskatt og de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2967. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Syvermarka 1 Borettslag.

### Lån

Syvermarka 1 Borettslag har 2 lån i Sparebanken Møre.

Lån 1: Rente er 1,79 % flytende med innfrielsesdato 01.08.37.

Lån 2: Rente er 1,8 % flytende med innfrielsesdato 01.03.31.

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

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7,07 % fra 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Syvermarka 1 Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Syvermarka 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.  
Vi opplyser om at borettslaget budsjetterer med negative disponible midler i 2021

Ålesund, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 16:56:15Z



Penneo Dokument ID: 828XV-U7E25-HJH2J-EA7UO-6Z72A-416K0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SYVERMARKA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>474 471</b>	<b>223 717</b>	<b>474 471</b>	<b>223 458</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	611 308	511 950	459 480	6 580
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-262 321	-261 195	0	-261 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-600 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-251 013</b>	<b>250 755</b>	<b>459 480</b>	<b>-254 420</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>223 458</b>	<b>474 471</b>	<b>933 951</b>	<b>-30 962</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	274 857	587 286		
Kortsiktig gjeld	-51 399	-112 815		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>223 458</b>	<b>474 471</b>		



## SYVERMARKA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		380 784	416 337	410 148	347 088
Innkrevde felleskostnader	2	627 648	627 648	627 852	671 912
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 008 432</b>	<b>1 043 985</b>	<b>1 038 000</b>	<b>1 019 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-10 708	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 120	-5 564	-5 800	-6 300
Forretningsførerhonorar		-75 220	-73 753	-76 000	-77 500
Konsulenthonorar	6	-74 840	-11 435	0	-30 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-426 313	-4 807	-50 000	-500 000
Forsikringer		-68 384	-63 264	-65 500	-70 700
Kommunale avgifter	8	-178 229	-156 370	-161 300	-183 600
Energi/fyring		-14 019	-17 932	-18 000	-14 000
Andre driftskostnader	9	-9 758	-10 401	-17 400	-15 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-878 903</b>	<b>-377 433</b>	<b>-420 020</b>	<b>-923 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>129 529</b>	<b>666 552</b>	<b>617 980</b>	<b>95 580</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>729 529</b>	<b>666 552</b>	<b>617 980</b>	<b>95 580</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	242	540	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-118 463	-155 142	-160 000	-90 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-118 221</b>	<b>-154 602</b>	<b>-158 500</b>	<b>-89 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>611 308</b>	<b>511 950</b>	<b>459 480</b>	<b>6 580</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		611 308	511 950		



**SYVERMARKA 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 421 084, KUNDENR. 6549**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	24 040 000	24 040 000
Tomt	12	3 075 000	3 075 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 115 000</b>	<b>27 115 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		630	68 384
Andre kortsiktige fordringer	13	730	2 043
Driftskonto OBOS-banken		272 887	513 152
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 100
Sparekonto OBOS-banken		610	607
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>274 857</b>	<b>587 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	15 500 758	14 889 450
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 580 758</b>	<b>14 969 450</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 997 700	5 860 021
Borettsinnskudd	16	6 760 000	6 760 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 757 700</b>	<b>12 620 021</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 260	72 501
Skyldige offentlige avgifter		0	4 083
Påløpte renter		7 609	14 435
Påløpte avdrag		21 434	21 020
Annen kortsiktig gjeld	17	21 096	775
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 399</b>	<b>112 815</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 389 857</b>	<b>27 702 286</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	27 040 000	27 040 000
Garantiansvar		0	0

Giske, 19.03.2021  
Styret i Syvermarka 1 Borettslag

Tom Kevin Tyrholm /s/

Leif Arne Fylling /s/

Joachim P. Skjong /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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.

Det ble gjort en ekstraordinær nedbetaling på IN-lånet på kr 531 882 som ble registrert i banken 29.12.20. Etter avtale med banken skulle denne avregnes mot lånesaldo ved lånets forfallsdato 1. januar 2021. Dette ble ikke hensyntatt i bankens systemer og lånesaldo pr. 31. desember 2020 er da kr 4 487 252. Dette har medført at det er registrert en differanse mot bankens lånesaldo på kr 531 882 som ikke vises i regnskapet før regnskapsåret 2021

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	627 648
Kapitalkostnader på IN-lån	382 647
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 863
Overført til kapitalkostnader	-380 784
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>627 648</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 120.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-74 761
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-74 840</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-426 313
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-426 313</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 275
Kommunale avgifter	-103 954
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-178 229</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 662
Kopieringsmaterieill	-693
Porto	-345
Bank- og kortgebyr	-2 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 758</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>242</b>

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

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-118 463
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-118 463</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2007	24 040 000
----------------------------	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 040 000</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 3 075 000.

Gnr.185/bnr.356

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 IN	730
--------------------	-----

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>730</b>
---	------------

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 681 694
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere år	13 653 076
---------------------------------	------------

Egenkapital fra IN 2020	600 000
-------------------------	---------

Reduksjon EK fra IN	-2 434 012
---------------------	------------

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 500 758</b>
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 280 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	766 903
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	262 321
Nedbetalt tidligere, IN	13 653 076
Nedbetalt i år, IN	600 000
	<b>-4 997 700</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 997 700**

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

Det ble gjort en ekstraordinær nedbetaling på IN-lånet på kr 531 882 som ble registrert i banken 29.12.20. Etter avtale med banken skulle denne avregnes mot lånesaldo ved lånets forfallsdato 1. januar 2021. Dette ble ikke hensyntatt i bankens systemer og lånesaldo pr. 31. desember 2020 er da kr 4 487 252. Dette har medført at det er registrert en differanse mot bankens lånesaldo på kr 531 882 som ikke vises i regnskapet før regnskapsåret 2021

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -6 760 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-6 760 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Prosjekt AS -19 435

Påløpte kostnader, strøm desember -1 661

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-21 096****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 760 000
Pantelån	4 997 700
Påløpte avdrag	21 434
Beregnete IN-forpliktelser	11 819 064
<b>TOTALT</b>	<b>23 598 198</b>

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

Bygninger	24 040 000
Tomt	3 075 000
<b>TOTALT</b>	<b>27 115 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1120253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2011 - 2012 Malt yttervegger på alle husene



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Joachim Pedersen Skjong**

**Leif Arne Fylling**

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

**Frank Nordtømme**

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

**Adrian Sæther Tusa**

**Tom Erik Flaaen Dyb**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Tom Kevin Tyrholm**



## 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](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.