



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 118 664
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDAELVI BURETTSLAG
Forretningsadresse: c/o StorBergen Boligbyggelag
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 594 663	1 990 471
Sum inntekter		1 594 663	1 990 471
Kostnader			
Lønnskostnad		49 519	53 627
Annen driftskostnad		515 667	608 032
Sum kostnader		565 186	661 659
Driftsresultat		1 029 477	1 328 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		352	877
Sum finansinntekter		352	877
Annen finanskostnad		221 614	282 600
Sum finanskostnader		221 614	282 600
Netto finans		-221 262	-281 723
Ordinært resultat før skattekostnad		808 215	1 047 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		808 215	1 047 089
Årsresultat		808 215	1 047 089
Totalresultat		808 215	1 047 089
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		808 215	1 047 089
Sum overføringer og disponeringer		808 215	1 047 089



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		39 930 000	39 930 000
Sum varige driftsmidler		39 930 000	39 930 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 930 000	39 930 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		934	56 540
Sum fordringer		934	56 540
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 173	749 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 173	749 925
Sum omløpsmidler		1 042 107	806 465
SUM EIENDELER		40 972 107	40 736 465

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 212 972	18 404 757
Sum opptjent egenkapital		19 212 972	18 404 757
Sum egenkapital		19 215 472	18 407 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 755 790	10 257 569
Øvrig langsiktig gjeld		11 976 500	11 976 500
Sum annen langsiktig gjeld		21 732 290	22 234 069
Sum langsiktig gjeld		21 732 290	22 234 069
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 998	95 138
Annen kortsiktig gjeld		1 347	
Sum kortsiktig gjeld		24 344	95 139
Sum gjeld		21 756 634	22 329 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 972 107	40 736 465



Til andelseierne i Strandaelvi Burettslag

Velkommen til generalforsamling, 21 April 2021 kl. 17:00 på Scandic Voss

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Strandaelvi Burettslag
avholdes onsdag 21 April 2021 kl. 17:00 på Scandic Voss**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter
- B) [Sak]
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Voss, 21.03.2021
Styret i Strandaelvi Burettslag

Ørjan Myrmel Steinar Hansen Svein Olav Hauge

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ørjan Myrmel	Regimentsvegen 123
Styremedlem	Steinar Hansen	Regimentsveien 105A
Styremedlem	Svein Olav Hauge	Regimentsveien 101C
Varamedlem	Ann Helen Grevle	Regimentsvegen 107
Varamedlem	Hege Kvarekvål	Regimentsvegen 103B
Varamedlem	Aslaug Mørkve	Almelandsvegen 79

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ørjan Myrmel	Regimentsvegen 123
Varadelegert	
Steinar Hansen	Regimentsveien 105A

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Strandaelvi Burettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Strandaelvi Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988118664, og ligger i VOSS kommune med følgende adresse:

Regimentsveien 123
Regimentsvegen 121
Regimentsveien 119
Regimentsveien 117
Regimentsveien 115
Regimentsveien 113
Regimentsveien 111
Regimentsveien 109
Regimentsveien 107
Regimentsveien 105
Regimentsveien 103
Regimentsveien 101
Regimentsveien 99

Gårds- og bruksnummer :
89 47

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.

Strandaelvi 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 Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Året 2020 ble et annerledes år. Grunnet nedstengingen av samfunnet i mars og etter anbefaling fra Obos ble det ikke gjennomført generalforsamling. Styret sa seg villig til å sitte ett ekstra år og vi hadde avstemming på sakene via post og alle papirer ble godkjent.

I tråd med anbefalingene i samfunnet i fjor vår ble fellesdugnaden avlyst, men vaktmesteren gjorde en grundig jobb med å få bort sand fra fellesarealene og beboerne ble oppfordret til å gjøre litt på egenhånd av rydding.

Grillfesten ble også avlyst. Slik situasjonen var ønsket ikke styret å stå ansvarlig for å samle så mange mennesker til festlig lag.

Vi har i løpet av året ikke foretatt større vedlikeholdsarbeid, men gjort løpende vedlikehold etter hvert som det er oppstått.

Pipene i borettslaget har vært et tilbakevendende problem, og så også i år. Flere av pipene har måtte få vedlikehold. Det er i tillegg problemer med trekk i pipene i rekkehusene. Vi hadde ute forespørsel om pris på ulike viftetyper, og forskjellen på prisen på vifter med mekanisk eller manuell drift var store. Derfor tester vi nå ut en mekanisk og en manuell vifte før vi bestemmer oss for hva vi skal gjøre. Brannvesenet hadde befarings på piper og ildsteder og kom med tips på hvordan vi kan gjøre det. Styret har i sine planer for 2021 at en ønsker en renovering og oppgradering av alle pipene.

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 1 594 663.

Dette er kr 32 337 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av rente.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 565 186.



Resultat

Årets resultat på kr 808 215 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 808 215.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 017 763 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 115 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettert med kroner 333 000,- for kommunale avgifter for 2021.

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 er budsjettert til Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Strandaelvi Burettslag.

Lån

Strandaelvi Burettslag har lån i Eika. 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

Styret har budsjettert med kroner 48 000,- for forretningsfører for 2021.



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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Strandaelvi Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandaelvi Burettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 808 215. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

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

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, den 12. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



STRANDAELVI BURETTSLAG ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184

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.	711 326	526 203	711 326	1 017 762
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	808 215	1 047 089	560 000	621 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-501 779	-474 740	-472 000	-529 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-387 225	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	306 436	185 124	88 000	92 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 017 763	711 326	799 326	1 109 762

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 042 107	806 465
Kortsiktig gjeld	-24 344	-95 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 017 763	711 326



STRANDAELVI BURETTSLAG ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		723 391	757 318	756 180	701 952
Innkrevde felleskostnader	2	871 272	845 928	870 820	871 048
SUM DRIFTSINTEKTER		1 594 663	1 603 246	1 627 000	1 573 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 119	-6 627	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-43 400	-47 000	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	5	-5 733	-5 561	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-46 560	-45 250	-47 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-106	0	0	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-16 227	-27 751	-160 000	-115 000
Forsikringer		-54 440	-45 300	-50 000	-56 500
Kommunale avgifter	8	-270 938	-334 290	-332 000	-333 000
Energi/fyring		-5 045	-6 841	-8 500	-8 500
Andre driftskostnader	9	-111 619	-138 039	-122 500	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-565 186	-661 659	-785 000	-775 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 029 477	941 587	842 000	798 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	387 225	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 029 477	1 328 812	842 000	798 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	352	877	0	0
Finanskostnader	11	-221 614	-282 600	-282 000	-177 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-221 262	-281 723	-282 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		808 215	1 047 089	560 000	621 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		808 215	1 047 089		



STRANDAELVI BURETTSLAG
ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	39 180 000	39 180 000
Tomt		750 000	750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 930 000	39 930 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	54 440
Andre kortsiktige fordringer	13	934	2 100
Driftskonto OBOS-banken		1 041 173	749 925
SUM OMLØPSMIDLER		1 042 107	806 465
SUM EIENDELER		40 972 107	40 736 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	14	19 212 972	18 404 757
SUM EGENKAPITAL		19 215 472	18 407 257
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 755 790	10 257 569
Borettsinnskudd	16	11 976 500	11 976 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 732 290	22 234 069

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		22 998	95 138
Annen kortsiktig gjeld	17	1 347	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 344	95 139

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **40 972 107** **40 736 465**

Pantstillelse	18	39 927 500	39 927 500
Garantiansvar		0	0

Voss, 04.03.2021

Styret i Strandaelvi Burettslag

Ørjan Myrmel /s

Steinar Hansen /s

Svein Olav Hauge /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	871 272
Kapitalkostnader på IN-lån	726 818
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 427
Overført til kapitalkostnader	-723 391
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	871 272

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 119
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 119

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 43 400.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 733.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-106
SUM KONSULENTHONORAR	-106

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 012
-----------------------------	--------



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 215
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 227

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-66 795
Vann- og avløpsavgift	-114 185
Feieavgift	-11 718
Renovasjonsavgift	-78 240
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-270 938

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 266
Vaktmestertjenester	-89 156
Renhold ved firmaer	-281
Snørydding	-13 715
Trykksaker	-622
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-468
Drivstoff biler, maskiner osv.	-845
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 619

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	352
SUM FINANSINNTEKTER	352

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-221 612
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-221 614

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	39 180 000
SUM BYGNINGER	39 180 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.89/bnr.47

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	934
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	934

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 358 851
Egenkapital fra IN tidligere	14 045 578
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 191 457
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 212 972

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

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS	
Renter 31.12.2020: 1,850%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-27 951 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 647 853
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	501 779
Nedbetalt tidligere, IN	14 045 578
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 755 790

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 976 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 976 500

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-1 347
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 347



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 976 500
Pantelån	9 755 790
Beregnete IN-forpliktelser	9 854 121
TOTALT	31 586 411

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

Bygninger	39 180 000
Tomt	750 000
TOTALT	39 930 000



3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelsene ble sist justert i 2019, og styret foreslår at satsene blir de samme i år.

Leder kroner 20.000,-
Nestleder kroner 10.000,-
Styremedlem kroner 8.000,-

Det utbetales i tillegg kroner 600,- pr møte (ingen økning)
Vararepresentanter får kroner 600,- pr møte (ingen økning)

4. Innkomne forslag

A Endring av borettslaget Vedtekter 8-1 (1)
Kreves 2/3 flertall for vedtak.

Saksfremstilling:

8-1(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Forslag på endring.

8-1(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601598. 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. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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 30 000 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.