



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 569
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WINSNESTUNET
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		805 504	805 152
Sum inntekter		805 504	805 152
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	51 345
Annen driftskostnad		528 697	566 977
Sum kostnader		583 747	618 322
Driftsresultat		221 757	186 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 348	4 626
Sum finansinntekter		3 348	4 626
Annen finanskostnad		5 760	6 366
Sum finanskostnader		5 760	6 366
Netto finans		-2 412	-1 740
Ordinært resultat før skattekostnad		219 345	185 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		219 345	185 090
Årsresultat		219 345	185 090
Totalresultat		219 345	185 090
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 345	185 090
Sum overføringer og disponeringer		219 345	185 090



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		16 231 248	16 231 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 231 249	16 231 249
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 231 249	16 231 249
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 559	13 050
Sum fordringer		48 559	13 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 334	986 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 334	986 190
Sum omløpsmidler		1 224 893	999 240
SUM EIENDELER		17 456 142	17 230 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 093 165	13 873 820
Sum opptjent egenkapital		14 093 165	13 873 820
Sum egenkapital		14 095 165	13 875 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		344 487	368 503
Øvrig langsiktig gjeld		2 926 000	2 926 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 270 487	3 294 503
Sum langsiktig gjeld		3 270 487	3 294 503
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 516	14 710
Leverandørgjeld		71 469	45 420
Annen kortsiktig gjeld		4 505	36
Sum kortsiktig gjeld		90 490	60 166
Sum gjeld		3 360 977	3 354 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 456 142	17 230 489



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Winsnestunet. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3440>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til Obos sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Winsnestunet

Terje Engebretsen Fredriksen

Aina Aarsheim

Rune Bjelland



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 protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra Obos ble valgt.

Sak 3

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

Kathrin Lundeborg og Per Egil Grøtting er valgt.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf



Brl Winsnestunet

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Engebretsen Fredriksen	Hanna Winsnes Gate 38
Styremedlem	Aina Aarsheim	Hanna Winsnes Gate 26
Styremedlem	Rune Bjelland	Hanna Winsnes Gate 44
Varamedlem	Trude Andersen	Hanna Winsnes Gate 46
Varamedlem	Rita Bügelmeyer	Hanna Winsnes Gate 32
Varamedlem	Leif Magne Haga	Hanna Winsnes Gate 62

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Terje Engebretsen Fredriksen	Hanna Winsnes Gate 38
Varadelegert	Aina Aarsheim	Hanna Winsnes Gate 26

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

Generelle opplysninger om Brl Winsnestunet

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Brl Winsnestunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984889569, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Hanna Winsnesgt. 26-64

Gårds- og bruksnummer :
17 2565

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.

Brl Winsnestunet har ingen ansatte.



Brl Winsnestunet

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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

Startet oppfølging av vedlikeholdsnøkkel, spesifikt punkt 2.5.4A «Stort behov for utskifting/vedlikehold». Engasjert Obos prosjekt, utbedres ila. våren 2021. Dugnad avhold høst 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 805 504. Dette er kr 504 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 583 747. Dette er kr 231 167 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 219 345 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 ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 134 403 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 1 102 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderens, utskiftning av ødelagt kledning og maling av fasade.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3% av alle kommunale avgifter.

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 1 487. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Winsnestunet.

Lån

Brl Winsnestunet har lån i Husbanken.

HUS601, annuitet, halvårlig forfall, 0,79 flytende rente.

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

Det er budsjettert med et honorar på kr 57 798

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Brl Winsnestunet

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for år foreslås:

Ikke aktuelt

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rune Bjelland Hanna Winsnes gate 44

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Aina Aarsheim Hanna Winsnes gate 26

Terje Fredriksen Hanna Winsnes gate 38

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Trude Andersen Hanna Winsnesgate 46

2. Leif Magne Haga Hanna Winsnes gate 62

3. Daniel Tysdal Hanna Winsnes gate 48

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Fredriksen Hanna Winsnes gate 38

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aina Aarsheim Hanna Winsnes gate 26

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ikke aktuelt

F. Som utvalg foreslås:

Ikke aktuelt

I valgkomiteen for Brl Winsnestunet



Brl Winsnestunet

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på winsnestunet@styrerommet.no.

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.

Parkering

Borettslaget har egen parkeringsplass i carport.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos Obos.

Andre tjenester

Ikke aktuelt

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562370. 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 slokkeutstyr 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



Brl Winsnestunet

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 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.

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.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Winsnestunet

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Winsnestunets årsregnskap som 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Winsnestunet



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

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.		939 074	777 043	939 074	1 134 403
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		219 345	185 090	-15 914	-802 905
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-24 016	-23 058	-23 000	-25 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		195 329	162 032	-38 914	-827 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 134 403	939 074	900 160	306 498

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 224 893	999 240
Kortsiktig gjeld		-90 490	-60 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 134 403	939 074



BORETTSLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		29 776	29 424	29 604	28 020
Innkrevde felleskostnader	2	775 728	775 728	775 396	775 980
SUM DRIFTSINNEKTER		805 504	805 152	805 000	804 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 050	-6 345	-6 345	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-56 115	-54 585	-56 495	-57 798
Konsulenthonorar	6	-47 541	-73 363	-45 000	-45 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-88 229	-100 166	-323 000	-1 102 000
Forsikringer		-46 954	-43 905	-45 440	-51 649
Kommunale avgifter	8	-117 771	-126 731	-130 534	-123 375
Energi/fyring		-5 731	-6 209	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 761	-119 600	-119 600	-123 353
Andre driftskostnader	9	-38 721	-34 668	-27 000	-27 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		-583 747	-618 322	-814 914	-1 603 905
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		221 757	186 830	-9 914	-799 905
DRIFTSRESULTAT		221 757	186 830	-9 914	-799 905
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 348	4 626	0	0
Finanskostnader	11	-5 760	-6 366	-6 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 412	-1 740	-6 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		219 345	185 090	-15 914	-802 905
Overføringer:					
Til annen egenkapital		219 345	185 090		



BORETTSLAGET WINSNESTUNET ORG.NR. 984 889 569, KUNDENR. 3440

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 831 248	14 831 248
Tomt		1 400 000	1 400 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 231 249	16 231 249
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		48 441	13 050
Andre kortsiktige fordringer	14	118	0
Driftskonto OBOS-banken		491 631	304 721
Driftskonto OBOS-banken II		10 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		674 703	671 469
SUM OMLØPSMIDLER		1 224 893	999 240
SUM EIENDELER		17 456 142	17 230 489
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	14 093 165	13 873 820
SUM EGENKAPITAL		14 095 165	13 875 820
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	344 487	368 503
Borettsinnskudd	17	2 926 000	2 926 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 270 487	3 294 503
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 469	45 420
Påløpte renter		1 972	3 291
Påløpte avdrag		12 543	11 419
Annen kortsiktig gjeld	18	4 505	36
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 490	60 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 456 142	17 230 489
Pantstillelse	19	16 600 000	16 600 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 08.03.2021
Styret i Borettslaget Winsnestunet

Terje E. Fredriksen /s/

Aina Aarsheim /s/

Rune Bjelland /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 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

Andel fellesutgifter	763 728
Dugnad	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	29 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	112
Overført til kapitalkostnader	-29 776



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	775 728
--------------------------------------	----------------

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-16 280
OBOS Prosjekt AS	-31 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-47 541

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 355
Kostnader dugnader	-3 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 229

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 328
Vann- og avløpsavgift	-19 528
Avløpsavgift	-33 636
Feieavgift	-750
Renovasjonsavgift	-53 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 771

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-4 027
---------------------	--------



Gressklipping	-31 875
Trykksaker	-544
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 721

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 234
SUM FINANSINNTEKTER	3 348

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 760
SUM FINANSKOSTNADER	-5 760

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	14 831 248
SUM BYGNINGER	14 831 248

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.17/bnr.2565

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2013	17 488
Avskrevet tidligere	-17 487
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	118
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	118

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 018 068
Egenkapital fra IN tidligere	10 988 964
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-7 913 867
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 093 165



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: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Renter 31.12.20 var 0,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2004 -12 220 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 862 533

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 24 016

Nedbetalt tidligere, IN 10 988 964

Nedbetalt i år, IN 0

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN -344 487

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -2 926 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 926 000**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Prosjekt AS -3 125

Påløpte kostnader -531

Utlegg -849

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 505**LANGSIKTIGE FORDRINGER****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 926 000

Pantelån 344 487

Påløpte avdrag 12 543

Beregnete IN-forpliktelses 3 075 097

TOTALT 6 358 127

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

Bygninger 14 831 248



Tomt	1 400 000
TOTALT	16 231 248



Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Rune Bjelland

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Trude Andersen

Leif Magne Haga

Daniel Tysdal



Sak 7

Valg av delegert med vara til Obos sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Terje Fredriksen

Valg av 1 Varadelgert Velges for 1 år

Aina Aarsheim



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