



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 245 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 790 092	1 746 828
Sum inntekter		1 790 092	1 746 828
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	152 721
Annen driftskostnad		1 006 292	1 653 846
Sum kostnader		1 099 854	1 806 566
Driftsresultat		690 238	-59 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 528	18 021
Sum finansinntekter		3 528	18 021
Annen finanskostnad		255 557	335 626
Sum finanskostnader		255 557	335 626
Netto finans		-252 029	-317 605
Ordinært resultat før skattekostnad		438 209	-377 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 209	-377 343
Årsresultat		438 209	-377 343
Totalresultat		438 209	-377 343
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 209	-377 343
Sum overføringer og disponeringer		438 209	-377 343



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		2 121 196	2 121 196
Sum varige driftsmidler		2 121 196	2 121 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 121 196	2 121 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 107	34 317
Sum fordringer		37 107	34 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		990 910	897 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		990 910	897 547
Sum omløpsmidler		1 028 017	931 863
SUM EIENDELER		3 149 213	3 053 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 847 677	9 285 885
Sum opptjent egenkapital		-8 847 677	-9 285 885
Sum egenkapital		-8 844 577	-9 282 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 444 109	11 751 488
Øvrig langsiktig gjeld		510 400	510 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 954 509	12 261 888
Sum langsiktig gjeld		11 954 509	12 261 888
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 157	1 899
Leverandørgjeld		38 123	71 832
Skyldige offentlige avgifter			28
Annen kortsiktig gjeld			198
Sum kortsiktig gjeld		39 280	73 956
Sum gjeld		11 993 789	12 335 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 149 213	3 053 059



Årsmøte 2021

Solheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 25. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Solheim Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/3143/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Solheim Borettslag

Monica Alice Sørfjord

Mailen Danielsen

Sunniva Nerhus



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

Atle Schulze og Stefan Snarvold er valgt.



Sak 3

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 kr. 438 209,- 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	Monica Alice Sørffjord	Falckenbergs Gate 1 A
Styremedlem	Mailen Danielsen	Falckenbergs Gate 1 A
Styremedlem	Sunniva Nerhus	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Camilla Dolven	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Karoline Eri	Falckenbergs Gate 1 A
Varamedlem	Sondre Hafnor	Falckenbergs Gate 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Monica Alice Sørffjord Falckenbergs Gate 1 A

Varadelegert

Sunniva Nerhus Falckenbergs Gate 1 A

Valgkomiteen

Karoline Eri Falckenbergs Gate 1 A
Sondre Hafnor Falckenbergs Gate 1 B

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

Generelle opplysninger om Solheim Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Solheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953245523, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Falckenbergs Gate 1A-B

Gårds- og bruksnummer :
1009 249

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.

Solheim 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 BDO AS.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 790 092,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 099 854,-.

Resultat

Årets resultat på kr 438 209,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 988 737,- 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.

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

Lån

Solheim Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
0BBK01	98207654485	11 417 081,00	28.02.21	322 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,85% flytende rente	1,88%	Nei

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

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 3 % og garasjeleie økte med kr. 50,- begge fra 1.1.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solheim Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solheim Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G7HXI-ZB7BM-IWUSW-XYVMV-QOH6V-XWELX



SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

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.		857 907	3 052 319	857 907	988 737
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		438 209	-377 343	173 700	352 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-307 379	-1 817 069	-281 000	-331 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		130 830	-2 194 412	-107 300	21 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		988 737	857 907	750 607	1 010 437
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 028 017	931 863		
Kortsiktig gjeld		-39 280	-73 956		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		988 737	857 907		



SOLHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 789 092	1 746 228	1 789 000	1 846 000
Andre inntekter	3	1 000	600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 790 092	1 746 828	1 789 000	1 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-20 721	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-132 000	-82 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-5 029	-4 883	-5 100	-5 100
Forretningsførerhonorar		-120 285	-117 355	-121 000	-122 700
Konsulenthonorar	7	-4 341	-4 410	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	8	-99 344	-560 733	-180 000	-130 000
Forsikringer		-41 057	-58 277	-61 000	-42 700
Festeavgift		-43 459	-38 500	-38 500	-44 000
Kommunale avgifter	9	-250 356	-234 530	-240 000	-273 500
Energi/fyring		-110 504	-200 785	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 468	-137 267	-140 000	-147 600
Andre driftskostnader	10	-182 250	-290 907	-207 500	-212 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 099 854	-1 806 566	-1 298 300	-1 283 300
DRIFTSRESULTAT		690 238	-59 738	490 700	562 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 528	18 021	0	0
Finanskostnader	12	-255 557	-335 626	-317 000	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-252 029	-317 605	-317 000	-210 000
ÅRSRESULTAT		438 209	-377 343	173 700	352 700
Overføringer:					
Udekket tap		0	-377 343		
Reduksjon udekket tap		438 209	0		

**SOLHEIM BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 245 523, KUNDENR. 3143**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 121 196	2 121 196
SUM ANLEGGSMIDLER		2 121 196	2 121 196
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 107	34 317
Driftskonto OBOS-banken		268 531	178 630
Sparekonto OBOS-banken		722 379	718 917
SUM OMLØPSMIDLER		1 028 017	931 863
SUM EIENDELER		3 149 213	3 053 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	14	-8 847 677	-9 285 885
SUM EGENKAPITAL		-8 844 577	-9 282 785
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 444 109	11 751 488
Borettsinnskudd		510 400	510 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 954 509	12 261 888
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 123	71 832
Skyldige offentlige avgifter		0	28
Påløpte renter		1 157	1 899
Annen kortsiktig gjeld		0	198
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 280	73 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 149 213	3 053 059
Pantstillelse	17	14 193 500	14 193 500
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.2.2021

Styret i Solheim Borettslag

Monica Alice Sørfjord/s/

Mailen Danielsen/s/

Sunniva Nerhus/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 763 892
Garasjeleie	25 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 789 092

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 562

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 82 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 029.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 341
SUM KONSULENTHONORAR	-4 341

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 459
Drift/vedlikehold VVS	-49 623
Drift/vedlikehold elektro	-1 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 344

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-250 356
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 356

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-6 975
Vaktmestertjenester	-128 861
Renhold ved firmaer	-43 182
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-209
Andre kontorkostnader	0
Porto	-591
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 250

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	66
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 462
SUM FINANSINNTEKTER	3 528

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-255 557
SUM FINANSKOSTNADER	-255 557

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	2 121 196
SUM BYGNINGER	2 121 196

Gnr.1009/bnr.249

Tomten er festet.

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-13 700 000
Nedbetalt tidligere	1 948 512
Nedbetalt i år	307 379
	-11 444 109
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 444 109

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-510 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-510 400



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	510 400
Pantelån	11 444 109
TOTALT	11 954 509

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

Bygninger	2 121 196
TOTALT	2 121 196



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Byttet ut dørlåser hos to andelseiere.
- Behandlet flere klagesaker på en andelseier.
- Gjentakende kontakt med rørleggere ang for dårlig oppvarming i radiatorene.
- Møter angående utskifting av vinduer.
- Holdt 6 styremøter og 2 regnskapsmøter.
- Innhentet pristilbud på utskifting av utgangsdører.
- Laget oppslag om feilhåndtering av søppel, bestilt ny henting + nye containerlokk.
- Behandlet klager på støy og skrevet felles oppslag om dette.
- Godkjenning av nye andelseiere + utleie av andel.
- Behandlet søknad om dyrehold.
- Stor lekkasje i fyrrommet sommeren -20, med sanering to ganger + utbytte av isolasjon rundt rør. Holdt flere møter med rørleggere.
- Ny lekkasje i fyrrommet i januar -21.
- Ny lekkasje i isolasjon rundt rør i februar -21.
- Møte med Obos vedrørende lading av el-biler.
- Reparert feil på ringeklokkene.
- Kjøpt inn lap-top og skriver til styret.
- Handlet inn blomster som ble plantet i krukker ved inngangsdørene.
- Kjøpt gave til kontaktperson i Obos som sluttet.
- Satt opp gjerde på nedsiden av tomten.
- Kjøpt inn nye brannvarslere som ble installert i fellesområder.
- Laget nye parkeringsbevis til andelseiere.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 6 garasjeplasser. Det betales garasjeleie, som et tillegg til felleskostnader. Andelseier søker styret om garasjeplass. Styret har venteliste for tildeling. Videre har borettslaget 11 p-plasser ute. P-plasser er inkludert i felleskostnader.

Nøkler/skilt

Nøkler skal bestilles igjennom Obos Vestfold sin forvaltningskonsulent tlf. 02333. En rekvisisjon sendes nøkkel firma, rekvisisjonen faktureres andelseier etter gjeldende satser.

VASKEJELLER

Ønsker du å vaske klær i vaskekjelleren, vær snill og kontakt en i styret slik at vi kan vise deg hvordan vaskemaskin og tørketrommel fungerer.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89249791. 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

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.

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikehold	Byttet 19 vinduer Boret brønn, fått på plass bergvarme, og byttet ut oljefyr. Nytt tak på begge blokkene. Skiftet bad med nytt røropplegg på samtlige bad i begge blokkene.
2017	Vedlikehold	Skiftet 20 eldre vinduer Satt i gang radonmåling av første etasje samt noen leiligheter i 2 etasje
2015	Vedlikehold	- Utvendig maler arbeider av Engers Maler firma AS - Byttet sirkulasjonspumpe i varmeanlegget av Nøtterøy Rørservice AS - Oppgradering av Canal Digital - Utskifting av leveggene - Støttemur utenfor hos andelseier i leiligheten i kjeller i B-blokken - Maling av vindusbelistning rundt alle vinduer i blokken - Byttet ut ruter i noen knuste vinduer i leilighet 009 og 026 - Utbedring av rør i krypkjeller da de var sprukket - Utbedring etter lekkasje i leiligheten i kjeller i B-blokka (arbeidet pågår fortsatt)
2014	Vedlikehold	-Utbedret og vedlikeholdt en yttervegg/fasade, samt utbedret fire vinduer i samme vegg. -Spyling og inspeksjon av rør i alle 31 leilighetene – godkjent tilbud fra Spyleteknikk som utførte arbeidet. -Skiftet ut 7 vinduer i noen av leilighetene. -Reparert vannskader i kjellerleilighet i B-blokka etter sprekk i rør. -Reparert alle radiatorer som hadde feil. -Reparerte lekkasje stoppekran på kjøkkenet i leilighet i B-blokka -Reparerte en radiator med lekkasje i leilighet i 1.etg. i B-blokka -Reparert lekkasje på kjøkkenet i leilighet i 2.etg. i B-blokka -Reparasjon på fyrkjelen etter lekkasje -Skiftet ny låsekasse i ytterdør i leilighet nr. 001 og 020
2013	Vedlikehold	Impregnering av ytre fasade, oppussing av ytterdører, enkelte radiatorer er reparert, stoppekraner er skiftet ut både inne og ute i fellesarealer



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 82 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Sondre Hafnor

Ny kandidat

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Mailen Danielsen

Gjenvalg

Christina Mile

Ny kandidat

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Camilla Dolven

Gjenvalg

Elin Jacobsen

Karina Tveitan

Gjenvalg



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Elin Jacobsen

Karina Tveitan



Sak 7

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Sondre Hafnor

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Sunniva Nerhus



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
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.