



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Lise Kleven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

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, 15.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		514 088	463 680
Sum inntekter		514 088	463 680
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		596 184	268 245
Sum kostnader		607 594	279 655
Driftsresultat		-93 506	184 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		434	971
Sum finansinntekter		434	971
Annen finanskostnad		47 180	44 723
Sum finanskostnader		47 180	44 723
Netto finans		-46 746	-43 752
Ordinært resultat før skattekostnad		-140 252	140 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		-140 252	140 273
Årsresultat		-140 252	140 273
Totalresultat		-140 252	140 273
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 252	140 273
Sum overføringer og disponeringer		-140 252	140 273



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		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 372 209	2 372 209
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 200	43 515
Sum fordringer		13 200	43 515
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 329	226 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 329	226 989
Sum omløpsmidler		502 529	270 504
SUM EIENDELER		2 874 738	2 642 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		873 402	1 013 654
Sum opptjent egenkapital		873 402	1 013 654
Sum egenkapital		874 202	1 014 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 919 544	1 506 077
Øvrig langsiktig gjeld		79 200	79 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 998 744	1 585 277
Sum langsiktig gjeld		1 998 744	1 585 277
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215	264
Leverandørgjeld		1 577	42 719
Sum kortsiktig gjeld		1 792	42 983
Sum gjeld		2 000 536	1 628 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 874 738	2 642 714



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Braanaas Kristiansen	Rolsdorps Veg 4
Styremedlem	May Brit Beck	Rolsdorps Veg 2
Styremedlem	Anders Nygård	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Birgitte Kjøsberg	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Tormod Torkildsby	Rolsdorps Veg 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anette Braanaas Kristiansen Rolsdorps Veg 4

Varadelegert

Tormod Torkildsby Rolsdorps Veg 4

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

Generelle opplysninger om Rolsdorpsvei 2 - 4

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rolsdorpsvei 2 - 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954017737, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Rolsdorpsvei 2-4 Elverum,

Gårds- og bruksnummer :

30 352

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.

Rolsdorpsvei 2 - 4 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2020

- Grunnet skade ble TV-kabel i to leiligheter skiftet ut av Telenor i april. Kostnaden ble dekket av Telenor, og vi tegnet ny avtale for 3 år, med prisreduksjon på totalt 152,- kr. per måned.
- Resterende vinduer ble skiftet ut i mars-april. Utført av Våler Bygg AS for kr. 296.000,-.
- Begge hus skulle males utvendig i 2020, men firmaet som skulle utføre jobben gikk konkurs. Styret måtte innhente nye priser via Mitt Anbud, og inngikk avtale med Tore Werner Olsen AS. De skal utføre jobben for kr. 224.000,-. Grunnet forsinkelser fra deres side er arbeidet utsatt til 2021.
- Drenering til grøft ved garasje utført av Danielsen Gravemaskindrift AS til kr. 1375,-.
- Det ble leid inn containere til felles dugnad i mai.
- Avtale om snømåking med Schulstadsveen Maskindrift AS er videreført.
- Det er bestilt gressklipping via Feriejobber'n.
- Fra 01.01.21 kom nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslag og sameier. Som forberedelse til det nye lovverket, er det innhentet pristilbud på installasjon av elbil-lader. Det er innhentet tilbud fra Circle K med Brødrene Melby AS som elektriker, og fra Grønn Kontakt. Grønn Kontakt har til nå ikke kommet med endelig pristilbud, selv om det er etterspurt flere ganger. Circle K anslår i sitt tilbud at installasjon av infrastruktur til 8 ladeplasser (6 i garasje, 2 utendørs) og graving vil koste 196.780,- kr. inkl. mva. Lader er ikke inkludert, men må kjøpes av den som selv ønsker lader på sin plass.

Planer for neste periode:

- Sprosser: Våler Bygg AS skal montere sprosser i nye vinduer som mangler dette.
- Utvendig maling: Begge husene skal males i 2021 av Tore Werner Olsen AS. Styret foreslår at beboere maler søppelskuret på dugnad, og anbefaler at beboere som har garasje legger en plan for maling/vedlikehold av denne.
- Lading av elbil: Videre arbeid avventes inntil det kommer ønske fra beboere om lader.



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 514 088,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 607 593,-.

Dette er kr 162 007,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig maling som var budsjettet i 2020, men skal utføres i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 140 251,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 500 737,- 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 246 000,- som er inkl. utvendig maling.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 109 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 22 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 33 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolsdorpsvei 2 - 4.

Lån

Rolsdorpsvei 2 - 4 har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 32 000,-.

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolsdorpsvei 2-4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolsdorpsvei 2-4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det med følgende 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 regnskapsledelse i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsledelse 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 budsjettall 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Astak Baltgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statssvartre revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap*



Til generalforsamlingen i Rolsdorpsvei 2-4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolsdorpsvei 2-4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det med følgende 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 regnskapskultur 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 budsjettall 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Astak Ballstgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening



ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

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.	227 522	148 259	227 522	500 737
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-140 252	140 273	-344 875	-66 600
Opptak lån	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-86 533	-61 010	-77 194	-98 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	273 215	79 263	-422 069	-164 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	500 737	227 521	-194 548	336 137

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	502 529	270 504
Kortsiktig gjeld	-1 792	-42 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	500 737	227 521



ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	512 000	463 680	480 000	528 000
Ref-andel forsikrng garasjer		2 088	0	1 725	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		514 088	463 680	481 725	530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 500	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 000	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 060	-29 245	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-5 314	-5 611	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-300 199	-21 337	-480 000	-246 000
Forsikringer		-31 059	-25 677	-28 500	-33 000
Kommunale avgifter	8	-101 313	-100 978	-106 500	-109 000
Energi/fyring		-14 871	-19 495	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 456	-49 823	-52 000	-55 000
Andre driftskostnader	9	-54 811	-10 479	-27 000	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-607 593	-279 655	-769 600	-556 600
DRIFTSRESULTAT		-93 505	184 025	-287 875	-26 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	434	971	0	0
Finanskostnader	11	-47 180	-44 723	-57 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 746	-43 752	-57 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		-140 251	140 273	-344 875	-66 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	140 273		
Fra opptjent egenkapital		-140 251	0		



ROLSDORPHSVEI 2-4
ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	552 454	552 454
Tomt		75 334	75 334
Andre varige driftsmidler	13	1 744 421	1 744 421
SUM ANLEGGSMIDLER		2 372 209	2 372 209
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 200	43 515
Driftskonto OBOS-banken		86 835	129 828
Sparekonto OBOS-banken		402 493	97 161
SUM OMLØPSMIDLER		502 529	270 504
SUM EIENDELER		2 874 738	2 642 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		873 402	1 013 654
SUM EGENKAPITAL		874 202	1 014 454



10

Rolsdorpsvei 2 - 4

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 919 544	1 506 077
Borettsinnskudd	15	79 200	79 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 998 744	1 585 277

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 577	42 719
Påløpte renter		215	264
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 792	42 983

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 874 738	2 642 714
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	2 200 000	2 200 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 1. mars 2021
Styret i Rolsdorpsvei 2-4

Anette Braanaas Kristiansen/s May Brit Beck/s Anders Nygård/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	512 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	512 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-5 314
SUM KONSULENTHONORAR	-5 314

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-296 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 199

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 668
Vann- og avløpsavgift	-36 032
Feieavgift	-2 445
Renovasjonsavgift	-24 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-101 313

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 382
Driftsmateriell	-218
Snørydding	-37 706
Gressklipping	-3 625
Trykksaker	-559
Porto	-255
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 811

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	332
SUM FINANSINNTEKTER	434

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 199
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 781
Oppbevaringsgebyr	-200
SUM FINANSKOSTNADER	-47 180

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	552 454
SUM BYGNINGER	552 454

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.30/bnr.352

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrasser	
Kostpris	1 744 421
	1 744 421
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 744 421

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 639 051
Nedbetalt tidligere	132 974
Nedbetalt i år	65 251
	-1 440 826

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	21 282
	-478 718

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 919 544
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-79 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-79 200



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 200
Pantelån	1 919 544
TOTALT	1 998 744

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

Bygninger	552 454
Tomt	75 334
TOTALT	627 788



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 6655091. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Resterende vinduer ble skiftet	
2016 - 2016	Bytte av verandadører og vinduer samt all	Bytte av verandadører og viduer samt alle kjellervinduer
2013 - 2013	Utskiftning av vinduer mot sør og nord	
2011 - 2012	Nye utvendig vann- og kloakkrør	Nye utvendig vann- og kloakkrør til det offentlige
2008 - 2008	Beisning av garasje	
2007 - 2007	Beisning av hus	
2006 - 2006	Ny utvendig panel og tilbygg veranda	
2005 - 2005	Nye ytterdører og callinganlegg/døråpner	
2003 - 2003	Nye tak	
1995 - 1995	Nye varmtvannsberedere	