



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 153 247 | 5 607 173 |
| Sum inntekter | | 3 153 247 | 5 607 173 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 523 199 | 1 223 131 |
| Sum kostnader | | 1 614 479 | 1 314 411 |
| Driftsresultat | | 1 538 768 | 4 292 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 27 970 | 37 437 |
| Sum finansinntekter | | 27 970 | 37 437 |
| Annen finanskostnad | | 375 922 | 518 158 |
| Sum finanskostnader | | 375 922 | 518 158 |
| Netto finans | | -347 952 | -480 721 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Årsresultat | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Totalresultat | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 190 816 | 3 812 041 |



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 | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 661 |
| Andre fordringer | | 121 061 | 179 938 |
| Sum fordringer | | 121 061 | 181 600 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 475 799 | 2 291 957 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 475 799 | 2 291 957 |
| Sum omløpsmidler | | 2 596 860 | 2 473 557 |
| SUM EIENDELER | | 136 031 860 | 135 908 557 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 78 317 092 | 77 126 276 |
| Sum opptjent egenkapital | | 78 317 092 | 77 126 276 |
| Sum egenkapital | | 78 542 092 | 77 351 276 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 17 363 063 | 18 378 144 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 40 030 500 | 40 030 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 57 393 563 | 58 408 644 |
| Sum langsiktig gjeld | | 57 393 563 | 58 408 644 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 689 | 2 870 |
| Leverandørgjeld | | 94 329 | 145 579 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 188 | 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 96 206 | 148 637 |
| Sum gjeld | | 57 489 769 | 58 557 281 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 136 031 860 | 135 908 557 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426794

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 999 276 628
HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 153 247 | 5 607 173 |
| Sum inntekter | | 3 153 247 | 5 607 173 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 523 199 | 1 223 131 |
| Sum kostnader | | 1 614 479 | 1 314 411 |
| Driftsresultat | | 1 538 768 | 4 292 762 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 27 970 | 37 437 |
| Sum finansinntekter | | 27 970 | 37 437 |
| Annen finanskostnad | | 375 922 | 518 158 |
| Sum finanskostnader | | 375 922 | 518 158 |
| Netto finans | | -347 952 | -480 721 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Årsresultat | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Totalresultat | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 190 816 | 3 812 041 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 190 816 | 3 812 041 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 78 317 092 | 77 126 276 |
| Sum opptjent egenkapital | 78 317 092 | 77 126 276 |
| Sum egenkapital | 78 542 092 | 77 351 276 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 17 363 063 | 18 378 144 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 40 030 500 | 40 030 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 57 393 563 | 58 408 644 |
| Sum langsiktig gjeld | 57 393 563 | 58 408 644 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 689 | 2 870 |
| Leverandørgjeld | 94 329 | 145 579 |
| Annen kortsiktig gjeld | 188 | 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | 96 206 | 148 637 |
| Sum gjeld | 57 489 769 | 58 557 281 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 136 031 860 | 135 908 557 |



Organisasjonsnr: 999 276 628
HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---------|------|--------------|---------------|
|---------|------|--------------|---------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Heimanstoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Heimanstoppen Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/675>

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. Vedtektsendring - 1. Paragraf 1-2 Formål
6. Vedtektsendring - 2. Paragraf 3-2 Interne forkjøpsbetingelser
7. Vedtektsendring - 3. Paragraf 4-1 Boretten
8. Vedtektsendring - 4. Paragraf 4-1 Boretten
9. Vedtektsendring - 5. Paragraf 8-1 Styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite
12. Delegater til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimanstoppen Borettslag

Ove Ring

Martin Aasgaard

Knut Kleven

Gunn Thorbjørnsen

Arne-Edvard Torvbråten



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

Vedlegg

1. Informasjon og stemmeseddel- 1.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Heimanstoppen Borettslag vil slik det ser ut nå bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

Dersom Asker kommune kommer med nye retningslinjer som tillater at årsmøte kan avholdes med fysisk oppmøte vil styret komme med ny beskjed.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.21.
- Siste dato for avstemming er 31.05.21 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- **Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.**



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Heimanstoppen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 31.05.21 kl. 09.00.

Selskapsnummer: 0675 **Selskapsnavn** Heimanstoppen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Gunn Thorbjørnsen og Arne-Edvard Torvbråten' velges som protokollvitne(r)

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80.000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Saker til behandling:

5. Vedtektsendring - 1. Paragraf 1-2 Formål

Saksfremstilling – se innkalling

Forslag til vedtak

Endre punkt 1 til følgende:

(1) Borettslaget ligger Asker kommune og har forretningskontor i Bærum kommune.

| | | | |
|------------|--|------------|--|
| For | | Mot | |
|------------|--|------------|--|

6. Vedtektsendring - 2. Paragraf 3-2 Interne forkjøpsbetingelser

Saksfremstilling - se innkalling

Forslag til vedtak

Setningen I punkt (2) ” Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.” to ganger. En av disse strykes.

| | | | |
|------------|--|------------|--|
| For | | Mot | |
|------------|--|------------|--|

7. Vedtektsendring - 3.Paragraf 4-1 Boretten

Saksfremstilling - se innkalling

Forslag til vedtak

Endre punkt 7 til følgende:

(7) HC-parkeringsplass i garasjelegget

En av parkeringsplassene i garasjelegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseieren som disponerer denne plassen (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler for omfordeling av denne parkeringsplassen.



8. Vedtektsendring - 4. Paragraf 4-1 Boretten

Saksfremstilling – se innkallingen

Forslag til vedtak:

Legge til en setning siste i punkt (6) med følgende tekst:

Det er tillatt å parkere elektrisk bil i garasjen. Installasjon av lader til el-bil tillates etter søknad (se husordensreglene).

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

9. Vedtektsendring - 5. Paragraf 8-1 Styret

Saksfremstilling - se innkalling

Forslag til vedtak

Punkt (2) endres til følgende.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------------|--------------------------|-----|
| Styremedlem 2 år | Eva Hveding | |
| Styremedlem 2 år | Mette Sørensen | |
| Styremedlem 1 år | Anne Louise Nes Axselsen | |
| Varamedlem 1 år | Unni Brotun | |
| Valgkomite 1 år | Bengt-OlavTrulsvik | |
| Valgkomite 1 år | Christian Tufte | |

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------------|------------------|-----|
| Delegert | Ove Ring | |
| Vara for delegert | Eva Hveding | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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

Gunn Thorbjørnsen og Arne-Edvard Torvbråten velges.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-2020 - for digitalt møte.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|---------------|
| Leder | Ove Ring | Heimansåsen 4 |
| Styremedlem | Martin Aasgaard | Heimansåsen 6 |
| Styremedlem | Knut Kleven | Heimansåsen 8 |
| Styremedlem | Gunn Thorbjørnsen | Heimansåsen 6 |
| Styremedlem | Arne-Edvard Torvbråten | Heimansåsen 8 |
| Varamedlem | Unni Brotun | Heimansåsen 6 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------------|--|---------------|
| Delegert | | |
| Ove Ring | | Heimansåsen 4 |
| Varadelegert | | |
| Arne-Edvard Torvbråten | | Heimansåsen 8 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|---------------|
| Bengt Olav Trulsvik | Heimansåsen 4 |
| Christian Tufte | Heimansåsen 8 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Heimanstoppen Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Heimanstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276628, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Heimansåsen 4
Heimansåsen 6
Heimansåsen 8

Gårds- og bruksnummer:
238 563

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten, kjøpt i 2013 er på 3 600 m².

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.

Heimanstoppen 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 Pricewaterhouse Coopers AS.

Styrets arbeid i 2020

Grunnet Covid-19 ble generalforsamlingen delt i to. En digital på våren hvor regnskap ble godkjent og en ekstraordinær på høsten hvor øvrige punkter ble behandlet. Dette var også første året hvor vi var en del av nye Asker kommune. Dette har gitt en god del merarbeide i forbindelse med fakturering av vann og renovasjon. Systemet til kommunen klarer ikke håndtere borettslag med individuelle vannmålere. Vi jobber videre mot kommunen for å få til forbedringer.

Det har vært avholdt 9 styremøter samt et 1 møte med nabo-borettslagene. Det har vært avholdt 1 dugnad i juni.

Det har blitt sendt ut 4 informasjonsmail/skriv til alle beboere. Vi har fått 2 nye beboere i 2020.

- Også i 2020 har vi jobbet med oppfølgingen av reklamasjoner mot OBOS. Alle punkter er nå avsluttet.
- Det er gjennomført to vernerunde (vår og høst) med tiltak.
- Vi har opparbeidet en ny hjemmeside <https://vibbo.no/heimanstoppen>. Vi har også erstattet informasjonsskivene med utsendelse av mail til de vi har mailadressen til.
- Grøntkomiteen har utført sine oppgaver på en god måte, men det har vært altfor få bidragsytere. Vi vurderer derfor alternativer for 2021.
- Vi har lagt mer jord og ny plen ved inngangspartiet til nr. 4 samt plenområder mot veien.
- Vi har installert nytt porttelefonsystem som har kamerafunksjon.
- Vi har signert en ny avtale om årlig sjekk av taket for å sikre oss mot vannlekasjer.



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 2 239 947. Dette fordeles med kr 1 746 756 i innkrevde felleskostnader og kr 477 703 i kapitalkostnader
Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering andel brøyting.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 614 479.

Resultat

Årets resultat på kr 1 190 816 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 913 300 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 500 655 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 145 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er for 2021 budsjettet med kr. 160 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr. 73 363. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimanstoppen Borettslag.

Lån

Heimanstoppen Borettslag har lån i OBOS banken.

Et lån (10 % lånet) med lånenummer 9820 73 70495, løper frem til 2023.

Nominell rente på dette lånet er 1,78 %.

Et lån (60 % lånet) med lånenummer 9820 73 70487, løper frem til 2053.

Nominell rente 1,78 %. Lånet er avdragsfritt frem til 01.01.2024.

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

Forretningsførerhonoraret er på ca. kr 83 250 i 2021.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1,6 % fra 01.01.2021

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



Til generalforsamlingen i Heimanstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimanstoppen Borettslags 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 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.

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 - Heimanstoppen Borettslag



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, 22. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675

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. | | 2 324 920 | 1 864 329 | 2 324 920 | 2 500 655 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 190 816 | 3 812 041 | 323 720 | 486 720 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -101 781 | -134 443 | -116 000 | -101 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -913 300 | -3 217 007 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 175 735 | 460 591 | 207 720 | 385 720 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 500 654 | 2 324 920 | 2 532 640 | 2 886 375 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 2 596 860 | 2 473 557 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -96 206 | -148 637 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 500 654 | 2 324 920 | | |



HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 477 703 | 652 601 | 691 920 | 465 336 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 746 756 | 1 721 016 | 1 747 080 | 1 774 664 |
| Andre inntekter | 3 | 15 488 | 16 549 | 0 | 12 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 239 947 | 2 390 166 | 2 439 000 | 2 252 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 280 | -11 280 | -11 280 | -11 280 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -80 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 500 | -4 375 | -6 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -81 060 | -81 060 | -82 500 | -83 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -27 878 | -16 212 | -20 000 | -22 000 |
| Kontingenter | | -11 050 | -11 035 | -11 000 | -11 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -596 637 | -248 968 | -454 000 | -360 000 |
| Forsikringer | | -72 826 | -53 680 | -56 000 | -75 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -155 280 | -133 462 | -150 000 | -160 000 |
| Energi/fyring | | -87 812 | -163 587 | -200 000 | -125 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -215 055 | -204 898 | -225 000 | -220 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -271 102 | -305 853 | -338 500 | -319 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 614 479 | -1 314 411 | -1 634 280 | -1 471 280 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 625 468 | 1 075 755 | 804 720 | 780 720 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 913 300 | 3 217 007 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 538 768 | 4 292 762 | 804 720 | 780 720 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 27 970 | 37 437 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | 12 | -375 922 | -518 158 | -496 000 | -309 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -347 952 | -480 721 | -481 000 | -294 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 190 816 | 3 812 041 | 323 720 | 486 720 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 190 816 | 3 812 041 | | |



HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675
BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 131 235 000 | 131 235 000 |
| Tomt | | 2 200 000 | 2 200 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 1 661 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 118 781 | 177 249 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 280 | 2 690 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 181 785 | 161 889 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 73 | 13 917 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 293 941 | 2 116 151 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 596 860 | 2 473 557 |
| SUM EIENDELER | | 136 031 860 | 135 908 557 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 45 * 5000 | | 225 000 | 225 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 78 317 092 | 77 126 276 |
| SUM EGENKAPITAL | | 78 542 092 | 77 351 276 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 17 363 063 | 18 378 144 |
| Borettsinnskudd | 17 | 40 030 500 | 40 030 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 57 393 563 | 58 408 644 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 94 329 | 145 579 |
| Påløpte renter | | 1 689 | 2 870 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 188 | 188 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 96 206 | 148 637 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 136 031 860 | 135 908 557 |
| Pantstillelse | 19 | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Asker, 19.04.21.2021
Styret i Heimanstoppen Borettslag

Ove Ring/s/

Martin
Aasgaard/s/

Knut Kleven/s/

Gunn
Thorbjørnsen/s/Arne-edvard
Torvbråten/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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| | 1 746 |
| Felleskostnader | 756 |
| Kapitalkostnader på IN-in | 388 418 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 107 897 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -21 057 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 2 445 |
| Overført til kapitalkostnader | -477 703 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 746 |
| | 756 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|---------------|
| Viderefakturering for brøyting og strøing. | 14 100 |
| Viderefakturert for vann og avløp | 1 388 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 15 488 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 280 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 280 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -27 878 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -27 878 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Caverion - hovedentreprenør ved bytte av system for porttelefon | -312 941 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -312 941 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -13 862 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -108 725 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -40 145 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -26 198 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -56 324 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -37 970 |
| Kostnader dugnader | -472 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -596 637 |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -7 062 |
| Renovasjonsavgift | -141 049 |
| Kommunale avgifter | -7 169 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -155 280 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -2 500 |
| Driftsmateriell | -2 959 |
| Lyspærer og sikringer | -4 408 |
| Vaktmestertjenester | -44 124 |
| Renhold ved firmaer | -125 124 |
| Snørydding | -69 115 |
| Andre fremmede tjenester | -11 098 |
| Trykksaker | -1 502 |
| Andre kontorkostnader | -379 |
| Telefon, annet | -303 |
| Porto | -725 |
| Bank- og kortgebyr | -6 443 |
| Velferdskostnader | -2 422 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -271 102 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 124 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 27 846 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 27 970 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -367 361 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -8 561 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -375 922 |

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

| | |
|-----------------------------|----------------|
| | 131 235 |
| Kostpris/bokført verdi 2013 | 000 |
| | 131 235 |
| SUM BYGNINGER | 000 |

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.38/bnr.563

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto | 2 280 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 280 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| | 13 112 |
| Opptjent egenkapital | 820 |
| | 73 961 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 311 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 913 300 |
| | -9 445 |
| Reduksjon EK fra IN | 339 |
| | 78 542 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 092 |

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|----------|
| Opprinnelig, 2013 | -13 343 500 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 065 045 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 101 781 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 11 803 059 | |
| Nedbetalt i år, IN | 73 300 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -300 315 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2013 | -80 061 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 62 158 252 | |
| Nedbetalt i år, IN | 840 000 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -17 062 748 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-17 363 063**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 30/12-2023.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



18

Heimanstoppen Borettslag

| Leilighetsnr | OBOS- banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2023 | Første avdrag er 30/12-2023 |
|--------------|---|--------------------------------|
| 5005 | | 450 |
| 4002 | | 500 |
| 4008 | | 1 000 |
| 2002, 5004 | | 1 200 |
| 2007 | | 1 250 |
| 3007 | | 1 900 |
| 4001 | | 2 100 |
| 3009, 5001 | | 2 150 |
| 5008 | | 2 700 |
| 1002, 3006 | | 2 750 |
| 1005 | | 3 150 |
| 4006 | | 3 450 |
| 5003 | | 3 650 |
| 1007 | | 3 950 |

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013 | -40 030 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -40 030 500 |

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Gebyrer | -188 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -188 |

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 40 030 500 |
| Pantelån | 17 363 063 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 65 429 272 |
| TOTALT | 122 822 835 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 131 235 000 |
| Tomt | 2 200 000 |
| TOTALT | 133 435 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes på e-post. heimanstoppen@styrerrommet.no eller ved lapp i postkassen i Heimansåsen 4.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmester – renholdstjenester med UNO AS.

Parkering

Alle leilighetene disponerer hver som garasje plass i felles garasjekjeller. Følgende leiligheter disponerer to plasser, leilighet 1001, 2007 og 4001.

Bestilling av nøkler

Ekstranøkler kan bestilles hos styreleder. Ved bestilling oppgis leilighetsnummer, nøkkelnummer, samt antall nøkler som ønskes.

Bestilling av portåpner til garasjen

Ekstra portåpner til garasjen kan bestilles via styreleder.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3178977. 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.. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Borettslaget har laget et eget HMS dokument som er tilgjengelig på vår hjemmeside.

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 **28.02 og 30.08** 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, utover det som tillates iht. vedtektene, uten styrets samtykke og godkjennelse 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.



Sak 5

Vedtaksendring - 1. Paragraf 1-2 Formål

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Vi har blitt en del av en ny kommune samt byttet forretningsførerkontor til Bærum (Sandvika)

Forslag til vedtak

Endre punkt 1 til følgende:

(1) Borettslaget ligger Asker kommune og har forretningskontor i Bærum kommune.



Sak 6

Vedtaksendring - 2. Paragraf 3-2 Interne forkjøpsbetingelser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I punkt (2) står setningen ”Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.” to ganger. En av disse strykes

Forslag til vedtak

Setningen I punkt (2) ”Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.” to ganger. En av disse strykes.



Sak 7

Vedtaksendring - 3. Paragraf 4-1 Boretten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Vi har gjort om en HC-plass i garasjen til en vanlig parkeringsplass. Paragrafen er skrevet basert på at vi har to plasser.

Forslag til vedtak

Endre punkt 7 til følgende:

(7) HC-parkeringsplass i garasjeanlegget

En av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseieren som disponerer denne plassen (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler for omfordeling av denne parkeringsplassen.



Sak 8

Vedtaksendring - 4. Paragraf 4-1 Boretten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Borettslagsloven er endret når det gjelder rett til El-bil lading. Vi bør la dette gjenspeile seg i våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Legge til en setning siste i punkt (6) med følgende tekst:

Det er tillatt å parkere elektrisk bil i garasjen. Installasjon av lader til el-bil tillates etter søknad (se husordensreglene).



Sak 9

Vedtaksendring - 5. Paragraf 8-1 Styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Vi har vedtatt at vi kun skal ha ett varamedlem og ikke to.

Forslag til vedtak

Punkt (2) endres til følgende.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eva Hveding

Mette Sørensen

Valg av 1 Styremedlem 1 Velges for 1 år

Anna Louise Nes Axelsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Unni Brotun



Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Bengt-Olav Trulsvik

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Christian Tufte



Sak 12

Delegater til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Ove Ring

Valg av 1 Vara for delegert til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Eva Hveding



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.