



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 452 359
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIABAKKEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 295 412	4 627 653
Sum inntekter		4 295 412	4 627 653
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 186	36 224
Annen driftskostnad		13 013 415	2 924 247
Sum kostnader		13 166 712	3 085 981
Driftsresultat		-8 871 300	1 541 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 118	7 986
Sum finansinntekter		5 118	7 986
Annen finanskostnad		82 742	64 662
Sum finanskostnader		82 742	64 662
Netto finans		-77 624	-56 676
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 948 923	1 484 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 948 923	1 484 996
Årsresultat		-8 948 923	1 484 996
Totalresultat		-8 948 923	1 484 996
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 948 923	1 484 996
Sum overføringer og disponeringer		-8 948 923	1 484 996



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		70 966 903	70 966 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		442 817	447 222
Sum varige driftsmidler		71 409 720	71 414 124
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 409 720	71 414 124
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 374	66 452
Sum fordringer		37 374	66 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 202	1 660 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 318 202	1 660 260
Sum omløpsmidler		3 355 576	1 726 712
SUM EIENDELER		74 765 296	73 140 836

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 853 170	35 802 093
Sum opptjent egenkapital		26 853 170	35 802 093
Sum egenkapital		26 861 170	35 810 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 967 397	1 568 060
Øvrig langsiktig gjeld		34 848 000	34 848 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 815 397	36 416 060
Sum langsiktig gjeld		45 815 397	36 416 060
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		127	726 827
Leverandørgjeld		2 065 768	172 599
Annen kortsiktig gjeld		22 834	15 257
Sum kortsiktig gjeld		2 088 729	914 683
Sum gjeld		47 904 126	37 330 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 765 296	73 140 836



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Brl Mariabakken vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 24.03.21 kl. 0900
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 27.03.21 kl 0900.

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 avgj din stemme.

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Brl Mariabakken blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 24.03.21 kl 0900 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 27.03.21 kl 0900

Selskapsnummer: 3427 **Selskapsnavn** Brl Mariabakken

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:

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2: Valg av protokollvitner:

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

Erik Lindboe og Anita Saurdal velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3: 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	
-----	--	-----	--

Sak 4: Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 125 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 5: Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.]

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Renate Kristiansen	
Styremedlem	Ester Margrethe Saurdal	
Varamedlem	Tone Hegdal	
Varamedlem	Sissel Røgenes	

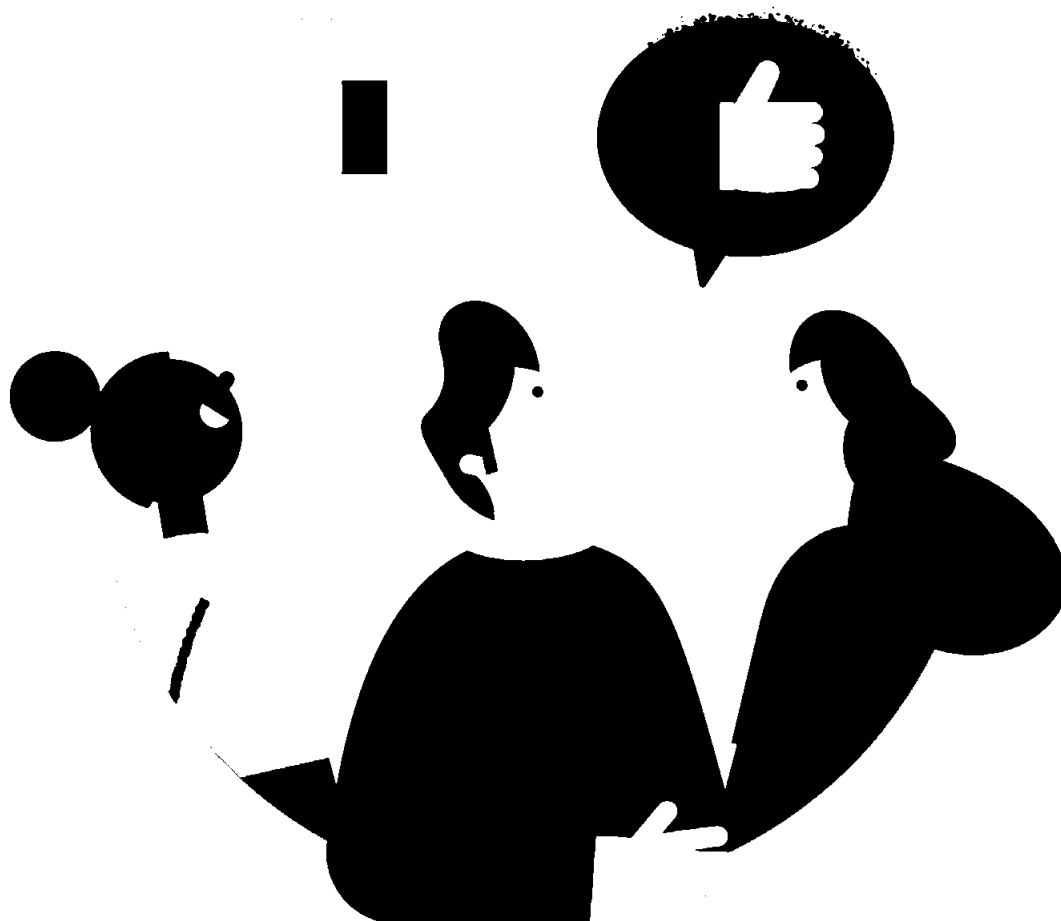
Sak 6: Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Gisle Høie	
Varadelegert	Odd-Egil Tungesvik	

Sak 7: Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Sissel Røgenes	
Medlem	Tone Hegdal	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder, Gisle Høie Mariabakken 10, innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Bri Mariabakken

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Brl Mariabakken årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/3427/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. Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Mariabakken

Gisle Høie

Jan Hegdal

Renate Kristiansen

Ester Margrethe Saurdal

Odd-Egil Tungesvik



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

Anita Saurdal og Erik Lindboe 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3427 Borettslaget Mariabakken.pdf
- 2. 3427 Borettslaget Mariabakken.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gisle Høie	Mariabakken 10
Styremedlem	Jan Hegdal	Mariabakken 8
Styremedlem	Renate Kristiansen	Mariabakken 6
Styremedlem	Ester Margrethe Saurdal	Mariabakken 8
Styremedlem	Odd-Egil Tungesvik	Mariabakken 2
Varamedlem	Tone Hegdal	Mariabakken 6
Varamedlem	Sissel Røgenes	Mariabakken 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gisle Høie		Mariabakken 10
Varadelegert		
Odd-Egil Tungesvik		Mariabakken 2

Valgkomiteen

Tone Hegdal	Mariabakken 6
Sissel Røgenes	Mariabakken 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Mariabakken

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Brl Mariabakken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953452359, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Mariabakken 2-10

Gårds- og bruksnummer :
16 1037

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Mariabakken har ingen ansatte.



Brl Mariabakken

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Generelt

Styret har månedlige styremøter. Under rehabiliteringen holdes det også byggemøter hver 14. dag.

Det har i 2020 vært oppstart på Rehabilitering av bygningsmassen.

Styre hadde som mål at vi i 2020 å sende ut informasjonsskriv minimum to ganger per år, noe som har blitt gjennomført. Dette vil bli sent ut elektronisk + at vi vil henge opp ett papir eksemplar på oppslagstavle ved inngangspartiet.

Styret har laget et velkomsthfte som alle skal ha fått utdelt. Dette blir også gitt til alle nye beboere. Har du ikke mottatt dette skriv, send oss en e-post så sender vi deg en elektronisk kopi.

Mange av beboerne er veldig flinke til å komme med gode forslag til forbedringer og endringer som vil gjøre det triveligere i vårt bomiljø. Send forslag til e-post mariabakken@styrerommet.net eller legg en melding i den hvite postkassen som står i hver oppgang. Vi ønsker at enda flere benytter seg av dette så vi kan få det enda bedre i Mariabakken.

Vi har også nå under Corona pandemien fått 4 frivillige i hver oppgang / inngang som har ansvaret for beplantning av inngangspartiet, dette viser seg å fungerer bra. Her har de involverte tatt initiativ og kjøpt inn felles blomster og jord og utført beplantning. Ta vare på kvitteringene og gi de til oss i styret så får dere beløpet refundert.

Dersom dere ikke har sendt inn e-post adresse og telefonnummer hadde det vært fin om dere sender dette til mariabakken@styrerommet.net, dette for at vi ønsker å benytte elektronisk kommunikasjon for å kunne gi dere enda mer informasjon om hva vi gjør.

Dugnader:

Dugnad ble tatt bort under pandemien.

Vaktmestertjenester

Montasjelaget er vår leverandør av vaktmester tjenester. Ny serviceavtale er undertegnet i 2020. Vi har stor tillit til det arbeidet de utfører. Beboere som har feil eller mangler med el, rør eller annet bes å ta kontakt med styret og ikke Montasjelaget, da det er styre som formidler alle kontakt angående borettslaget oppgaver til Montasjelaget. Hvis beboeres kontakt går utenom styre, må dette dekkes selv.

Skulle noen av beboerne ha behov for Montasjelagets hjelp som de ønsker å få utført på privat basis, så tas det direkte kontakt til Montasjelaget som kan utføre dette oppdraget om det er av interesse.



Brl Mariabakken

Større vedlikehold i 2020

- a) Rehabilitering av bygningene er godt i gang
- b) Nye utelys i garasjeanlegget, samt skiftet takrenner.

Vedlikeholdsplan – OBOS

Styret vil informere om vedlikeholdsfremdrift for 2021 under generalforsamlingen som vil gå digitalt.

Handlingsplan for 2021

Styret vil i løpet av 2021 utarbeide en videre handlingsplan for Mariabakken.

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 4 295 412.

Dette er kr 364 412 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i forbindelse med generalforsamlingsvedtak om vedlikeholdsprosjektet.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading og utleie Mariastuen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 166 712.

Dette er kr 10 058 828 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjektet som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 948 923 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 1 266 847 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 15 450 000 til løpende og fremtidig vedlikehold som omfatter 14 500 000 av beløpet er knyttet til prosjektet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 2% på alle poster.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 488. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Mariabakken.

Lån

Brl Mariabakken har lån i OBOS banken og Nordea*.
OBBK01. Annuitet. Månedlig. Flytende 2,05%. Nedbet 30.03.26.
Nordea. Annuitet. Kvartalsvis. Flytende 1.5%. Nedbet 30.06.45.

* pr 311220 er det utbetalt totalt kr 10 000 585 av 24.5MNOK.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med et honorar på kr 142 220.

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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Mariabakken

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Mariabakkens 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 – Borettslaget Mariabakken



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, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET MARIABAKKEN ORG.NR. 953 452 359, KUNDENR. 3427

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.	812 029	1 181 236	812 029	1 266 847
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 948 923	1 484 996	773 116	-13 473 831
Tilbakeføring av avskrivning	14 32 186	36 224	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -27 782	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 10 000 585	0	0	14 499 415
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -601 248	-1 890 427	-1 149 000	-903 480
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	454 818	-369 207	-375 884	122 104
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 266 847	812 029	436 145	1 388 951
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 355 576	1 726 712		
Kortsiktig gjeld	-2 088 729	-914 683		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 266 847	812 029		



BORETTSLAGET MARIABAKKEN
ORG.NR. 953 452 359, KUNDENR. 3427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 272 235	4 604 653	3 926 000	4 547 000
Andre inntekter	3	23 177	23 000	5 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 295 412	4 627 653	3 931 000	4 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 110	-15 510	-15 510	-17 625
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-125 000
Avskrivninger	14	-32 186	-36 224	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 250	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-147 195	-143 745	-148 700	-142 220
Konsulenthonorar	7	-14 728	-3 325	0	0
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-11 128 989	-978 169	-950 000	-15 450 000
Forsikringer		-181 070	-165 911	-174 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-685 473	-741 552	-763 799	-709 438
Energi/fyring		-84 166	-102 446	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 374	-371 413	-368 375	-397 548
Andre driftskostnader	10	-382 045	-396 436	-465 000	-498 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 166 712	-3 085 981	-3 107 884	-17 652 831
DRIFTSRESULTAT		-8 871 300	1 541 672	823 116	-13 090 831
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 118	7 986	0	0
Finanskostnader	12	-82 742	-64 662	-50 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 624	-56 676	-50 000	-383 000
ÅRSRESULTAT		-8 948 923	1 484 996	773 116	-13 473 831
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 484 996		
Fra opptjent egenkapital		-8 948 923	0		



BORETTLAGET MARIABAKKEN
ORG.NR. 953 452 359, KUNDENR. 3427

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 867 903	68 867 903
Tomt		2 099 000	2 099 000
Andre varige driftsmidler	14	442 817	447 222
SUM ANLEGGSMIDLER		71 409 720	71 414 124
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 374	66 452
Driftskonto OBOS-banken		1 810 867	952 845
Sparekonto OBOS-banken		1 507 334	707 415
SUM OMLØPSMIDLER		3 355 576	1 726 712
SUM EIENDELER		74 765 296	73 140 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		26 853 170	35 802 093
SUM EGENKAPITAL		26 861 170	35 810 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 967 397	1 568 060
Borettsinnskudd	16	34 848 000	34 848 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 815 397	36 416 060
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 065 768	172 599
Påløpte renter		127	8 498
Påløpte avdrag		0	718 329
Annen kortsiktig gjeld	17	22 834	15 257
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 088 729	914 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 765 296	73 140 836
Pantstillelse	18	61 485 000	73 135 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 24.02.2021
Styret i Borettslaget Mariabakken

Gisle Høie /s/

Jan Hegdal /s/

Renate Kristiansen /s/

Ester Margrethe Saurdal /s/

Odd-Egil Tungesvik /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	3 670 111
Kabel-tv	363 840
Avdrag IN lån 1	235 974
Renter IN lån 1	2 310
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 272 235

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil-lading	10 427
Leie Mariastuen	12 750
SUM ANDRE INNETEKTER	23 177

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 110

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 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 023
OBOS Prosjekt AS	-3 055
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-651
SUM KONSULENTHONORAR	-14 728

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-593 750
Franzefoss	-6 353
BK Bygg AS	-8 895 227
Heiskonsulenten	-34 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 529 830
Drift/vedlikehold bygninger	-118 985
Drift/vedlikehold VVS	-120 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 614
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 128 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 128 989

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-130 522
Vann- og avløpsavgift	-142 514
Avløpsavgift	-245 471
Feieavgift	-4 875
Renovasjonsavgift	-162 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-685 473

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 000
Vaktmestertjenester	-350 179
Renhold ved firmaer	-1 741



Andre fremmede tjenester	-12 248
Trykksaker	-993
Telefon, annet	-3 054
Porto	-2 170
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-1 194
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 045

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 974
SUM FINANSINNTEKTER	5 118

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-40
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 455
Renter og gebyr på lån i Nordea	-49 526
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 680
SUM FINANSKOSTNADER	-82 742

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1989	67 216 282
Tilgang 2000, heisalarm	132 809
Tilgang 1996, fasader	1 518 812
SUM BYGNINGER	68 867 903

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.16/bnr.1037

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Julelys		
Tilgang 2020	27 782	
Avskrevet i år	-772	
		27 010
Lekeapparat		
Tilgang 2014	26 238	
Avskrevet tidligere	-26 237	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2018	60 711	



Avskrevet tidligere	-18 213	
Avskrevet i år	-12 142	30 356
Søppelhus		
Tilgang 2015	481 813	
Avskrevet tidligere	-77 090	
Avskrevet i år	-19 273	385 450
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		442 817
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 186

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990 -7 354 000

Nedbetalt tidligere 7 118 041

Nedbetalt i år 235 959

0

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -10 000 585

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 165 528

-9 835 057

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 667 899

Nedbetalt i år 199 761

-1 132 340

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 967 397****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -34 848 000

SUM BORETTSINNSKUDD -34 848 000**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -22 834

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -22 834



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 848 000
Pantelån	10 967 397
TOTALT	45 815 397

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

Bygninger	68 867 903
Tomt	2 099 000
TOTALT	70 966 903



Brl Mariabakken

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ikke eget kontor. Kan kontaktes enten via Vibbo.no eller på mariabakken@styreverrommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Brl Mariabakken har avtale om vaktmestertjeneste med Montasjelaget som kan kontaktes på telefon 455 04 050.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler

Nøkler kan be stilles gjennom OBOS på forvaltningrogaland@obos.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612059. 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.



Brl Mariabakken

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling følger som eget vedlegg.

Styremedlemmer: Ester Margrethe Saurdal og Renate Kristiansen

Varemedlemmer: Sissel Røgenes og Tone Hedal

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Renate Kristiansen

Ester Margrethe Saurdal

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Tone Hegdal

Sissel Røgenes

Vedlegg

1. 3427 valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 6

Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Innstilling

Valgkomiteen innstiller

Delegert: Gisle Hie

Varadelegert: Odd-Egil Tunesvik

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Gisle Høie

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Odd-Egil Tunesvik



Sak 7

Valgkomité

Innstilling

Valgkomiteen innstiller:

Sissel Røgenes og Tone Hegdal.

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Sissel Røgenes

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Tone Hegdal



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.