



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 002 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 359 126	2 290 582
Sum inntekter		2 359 126	2 290 582
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	83 293
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 512	3 513
Annen driftskostnad		1 663 733	1 408 641
Sum kostnader		1 752 820	1 495 447
Driftsresultat		606 305	795 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 041	25 443
Sum finansinntekter		24 041	25 443
Annen finanskostnad		184 725	215 956
Sum finanskostnader		184 725	215 956
Netto finans		-160 684	-190 513
Ordinært resultat før skattekostnad		445 621	604 622
Ordinært resultat etter skattekostnad		445 621	604 622
Årsresultat		445 621	604 622
Totalresultat		445 621	604 622
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		445 621	604 622
Sum overføringer og disponeringer		445 621	604 622



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		50 171 993	50 171 993
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 164	26 676
Sum varige driftsmidler		50 195 156	50 198 668
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 195 156	50 198 668
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 663	241 606
Sum fordringer		67 663	241 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		596 407	840 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		596 407	840 506
Sum omløpsmidler		664 070	1 082 112
SUM EIENDELER		50 859 227	51 280 780

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 914 281	17 468 659
Sum opptjent egenkapital		17 914 281	17 468 659
Sum egenkapital		17 918 481	17 472 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 267 243	10 946 650
Øvrig langsiktig gjeld		22 385 800	22 385 800
Sum annen langsiktig gjeld		32 653 043	33 332 450
Sum langsiktig gjeld		32 653 043	33 332 450
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		280 095	284 712
Leverandørgjeld		4 649	190 175
Annen kortsiktig gjeld		2 959	584
Sum kortsiktig gjeld		287 703	475 471
Sum gjeld		32 940 746	33 807 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 859 227	51 280 780



Årsmøte 2021

Hjørnerød Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 21. april 2021







Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hjørnerød Borettslag 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 årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.04.2021, kl. 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021, kl. 12.00

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

- Ønsker 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 Hjørnerød Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.2021, kl. 12.00, og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 21.04.2021, kl. 12.00,-.

Selskapsnummer: 3564 **Selskapsnavn** Hjørnerød 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.

Roy Arne Lindberg og Kari Saltvik velges som protokollvitner.

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 foreslås satt til kr 77.000,-, som er tilsvarende budsjettert.

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

SNU ARKET



Saker til behandling:

Opptak av lån inntil kr 600.000,-, til utbedring gateløys, treverk/råteskader, takpapp. Samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken.

Styret har vurdert det som nødvendig vedlikehold å utbedre gateløys/kabler, treverk/råteskader, vurdering/repasjon takpapp, samt lekkasjeproblematikk. For å utføre nødvendige tiltak har styret anslått et behov på kr 600.000,-. OBOS Banken har blitt forespurt, og gitt et indikativt tilbud på nytt lån inntil kr 600.000,-, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken, totalt kr 2.970.000,-. Ved refinansiering vil alle lånene i OBOS Banken bli slått sammen til ett lån over 30 år. Det vil ikke være nødvendig med økning i felleskostnader/husleie, etter dagens rentenivå.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til opptak av nytt lån inntil kr 600.000,-, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken, totalt kr 2.970.000,-.

For	Mot

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

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, og ett varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Per Edvardsen	
Styremedlem	Tone L. Segerblad	
Varamedlem	Rolf S. Enger	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges delegert med vara til OBOS Generalforsamling for ett år.

Ingen kandidat til vara.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Bjørn Henning Andersen	

Skjemaet leveres i styrepostkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Styret vil sjekke postkassen daglig under møtet.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hjørnerød Borettslag. Avstemningen åpner 14. april kl. 12:00 og lukker 21. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3564>

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. Opptak av lån inntil kr 600.000,-, til utbedring gatelys, treverk/råteskader, takpapp.- Samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert med vara til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hjørnerød Borettslag

Roy Arne Lindberg

Bjørn Henning Andersen

Lill Tove Johnsen

Kari Saltvik



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.

Styrets innstilling

Roy Arne Lindberg og Kari Saltvik foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Roy Arne Lindberg og Kari Saltvik velges som protokollvitner.



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. 3564-Årsrapport, styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Arne Lindberg	Jorunstien 20
Styremedlem	Bjørn Henning Andersen	Jorunstien 4
Styremedlem	Lill Tove Johnsen	Jorunstien 80
Styremedlem	Kari Saltvik	Jorunstien 64
Varamedlem	Helle Delås	Jorunstien 40

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roy Arne Lindberg Jorunstien 20

Varadelegert

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

Generelle opplysninger om Hjørnerød Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Hjørnerød Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885002692, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Jorunstien 2-84

Gårds- og bruksnummer :

210 1197

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Hjørnerød 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid for 2020.

- Det har blitt avholdt 2 styremøter. Alle møter har vært beslutningsdyktige.

Beboermøter har vært nettbasert pga av pandemien.

Årsmøte/generalforsamling 2020 ble avholdt digitalt 04-12 Juni-2020

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt digitalt 21-29 Oktober-2020

Pågående arbeid/planer

- Det har blitt utgitt 5 stk infobrev i 2020
- Garasjeporter.
Serviceavtale med Viken portservice videreføres. Borettslaget står som eier av selve garasjeporten og standard port åpner. Elektronisk port åpner er den enkelte beboers ansvar.
- Grønt arbeider.
Helminsen A/S har erstattet krypfuru langs bygg Nr 2 og 3, da disse tar mye plass fra gjesteplasser langs byggene. Krypfuru er erstattet med hekk som kan vokse i høyden. De har også gravd opp og lagt ned drenerør langs bygg Nr 1. Dette for å få bukt med vannansamling langs bygget og opp på betongheller. De har også videreført betong kantesten langs Jorunsvei.
- Snekker arbeid.
Vi har engasjert Bjørn Håndlykken for å utbedre råte skader. Mest med tanke rundt vinduer, men også noe kledning. Det ble oppdaget mer råte enn først antatt og det gjenstår ytterlige arbeid. Tyngden ligger nå på bygg Nr 1
- Stoppekraner
Vi har forsøkt å lokalisere stoppekraner inn til byggene. Noen er funnet, men ikke alle. Tanken er å få det inn på et kart, som henges i styrerommet. Dette for å lette arbeidet ved behov.
- Bravida.
Vi har inngått avtale med Bravida på strøm, ventilasjon og VVS. De kan tilby oss og beboere bistand på jobb i disse fagområdene. Bravida har døgnvakt som den enkelte beboer kan kontakte dersom det oppstår problemer på kveld/natt.



- Gatebelysning.
Vi fikk dessverre problemer med en jordfeil på gamle kabler for gatebelysning og lamper på garasjer sen høst 2020.
Forsikringsselskapet ble kontaktet for å lokalisere feil i håp om å få dekket noe av kostnadene rundt dette. Det viser seg at pga av alder på anlegget her, må dette kostes av borettslaget.
Vi har bedt om et prisoverslag fra Bravida .
- Borettslag styre.
Styremedlem Martine Hemstad Lyslid gikk ut av styret da hun flyttet.
Kari Saltvik kom inn som nytt styremedlem i okt- 2020.
- Dugnad.
Det har blitt avholdt 2 dugnader. En på våren og deretter en på høsten.
Coronasituasjonen har gitt oss mange nye restriksjoner og vi oppfordret derfor til individuell dugnad, slik at den enkelte kunne styre dette etter eget ønske. Container ble satt ut til kvist/hageavfall, samt elektriske artikler.
Det er enkelte som er flinke til å stelle i utemiljøets bed ol utenom dugnadene og dette settes stor pris på.
- El-bil ladere.
Vi har registrert at det kommer flere el biler blant beboerne og vi har derfor inngått en avtale med Ohima Carging. De har et samarbeid med Bravida og kunne tilby en fin løsning for oss. Den samme løsningen gis også til andre borettslag. Firmaet monterer og klargjør i alle garasjer kostnadsfritt. De som ønsker å kjøpe et abonnement for å lade sin bil kan kontakte Ohima Carging. Dette er forskriftsmessig og ryddig for alle parter. Den enkelte betaler selv for sin strøm og forbruk. Her kan det tilbys ulike muligheter etter behov.
Vi viser også til infobrev som ble distribuert til alle husstandene.
Styret håper at flest mulig benytter seg av tilbudet fra Ohima, da dette er en godkjent ladeløsning for elektrisk og hybrid biler.
- Nye beboere.
Tove Irene Tangeland er ny beboer i Nr 54
Solveig Karlsen Bjørlo er ny beboer i Nr 52
Else Berit Aschim er ny beboer i Nr 48
Vi ønsker våre nye naboer hjertelig velkommen til oss.



- Økonomi
Med bakgrunn i alt vi har gjort i løpet av året, har det naturlig nok gått utover vår økonomi.
Da det gjenstår arbeider med å ferdigstille jobben med råde, gatebelysning/gravearbeid samt ny takpapp på bygg Nr 1 etter vannlekkasje, må vi ta opp et lån for å dekke kostnadene.
Vi ber om at Fagtak tar en befaring for å sjekke takpapp på resten av bygningsmassen.
- Vegg ved bygg Nr 1
Det skal settes opp en vegg syd for garasjerekken mot Veumveien.
Dette for å stenge gjennomgangstrafikk og støy fra biler.

Vi vil takke for et hyggelig naboskap og håper at vi snart kan klemmes igjen.
Styret setter pris på at dere alle kommer med forslag og innspill som kan være positivt for oss alle her i Hjørnerød Borettslag 😊

Styret .



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 2.359.126,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert andelseiere/portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.752.820,-.

Dette er vesentlig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 445.621,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 376.367,- 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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Hjørnerød Borettslag har lån i Husbanken, OBOS Boligkreditt AS, og OBOS Banken.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 10 år.

Lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 18 år.

I tillegg har borettslaget et lån gitt av OBOS (fhv. FOBBL), som er rente- og avdragsfritt frem til ovennevnte lån i Husbanken er nedbetalt.

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

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,75% for 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 3 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hjørnerød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hjørnerød 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hjørnerød 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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


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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 15. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

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.	606 641	647 056	606 641	376 367
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	445 621	604 622	590 900	739 200
Tilbakeføring av avskrivning 14	3 512	3 513	3 500	3 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-679 407	-648 550	-660 000	-708 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-230 274	-40 415	-65 600	34 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	376 367	606 641	541 041	411 067

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	664 070	1 082 112
Kortsiktig gjeld	-287 703	-475 471
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	376 367	606 641



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		574 383	567 118	569 976	568 752
Innkrevde felleskostnader	2	1 775 280	1 723 464	1 775 024	1 828 248
Andre inntekter	3	9 463	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 359 126	2 290 582	2 345 000	2 397 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 293	-10 600	-10 900
Styrehonorar	5	-75 000	-73 000	-75 000	-77 000
Avskrivninger	14	-3 512	-3 513	-3 500	-3 500
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 250	-4 400	-4 500
Forretningsførerhonorar		-103 090	-99 990	-103 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-23 411	-14 424	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-527 339	-320 651	-324 000	-272 000
Forsikringer		-171 978	-164 778	-170 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-417 089	-402 706	-423 000	-434 000
Energi/fyring		-9 002	-15 902	-15 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 121	-202 416	-208 500	-212 000
Andre driftskostnader	10	-193 055	-175 124	-188 700	-196 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 752 820	-1 495 447	-1 554 100	-1 537 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		606 305	795 135	790 900	859 200
DRIFTSRESULTAT		606 305	795 135	790 900	859 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 041	25 443	10 000	0
Finanskostnader	12	-184 725	-215 956	-210 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160 684	-190 513	-200 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		445 621	604 622	590 900	739 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		445 621	604 622		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 171 993	45 171 993
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	14	23 164	26 676
SUM ANLEGGSMIDLER		50 195 156	50 198 668
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 663	241 606
Driftskonto OBOS-banken		447 731	553 085
Sparekonto OBOS-banken		148 677	287 421
SUM OMLØPSMIDLER		664 070	1 082 112
SUM EIENDELER		50 859 227	51 280 780
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	15	17 914 281	17 468 659
SUM EGENKAPITAL		17 918 481	17 472 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 267 243	10 946 650
Borettsinnskudd	17	22 385 800	22 385 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 653 043	33 332 450
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 649	190 175
Påløpte renter		43 368	71 729
Påløpte avdrag		236 727	212 983
Annen kortsiktig gjeld	18	2 959	584
SUM KORTSIKTIG GJELD		287 703	475 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 859 227	51 280 780
Pantstillelse	19	54 192 470	54 192 470
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 08.03.2021
Styret i Hjørnerød Borettslag

Roy Arne Lindberg /s/

Bjørn Henning Andersen /s/

Lill Tove Johnsen /s/

Kari Saltvik /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 775 280
Kapitalkostnader på IN-lån	578 334
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 951
Overført til kapitalkostnader	-574 383
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 775 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Reparasjon av portåpnere, viderefakturert	9 463
SUM ANDRE INNTEKTER	9 463

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 093
Andre konsulenthonorarer, IN-administrasjon, tilleggstjenester	
OBOS Eiendomsforvaltning.	-20 318
SUM KONSULENTHONORAR	-23 411

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-258 892
Drift/vedlikehold VVS	-27 194
Drift/vedlikehold elektro	-24 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 672
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 904
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 311
Kostnader dugnader	-376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-527 339

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-162 288
Kommunale avgifter	-254 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-417 089

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 107
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 939
Verktøy og redskaper	-8 278
Telefon-/kontormaskiner	-4 090
Vaktmestertjenester	-141 374
Andre fremmede tjenester	-522
Porto	-486
Gaver	-1 360
Bankgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 055

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 256
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 596
Andre renteinntekter	89
SUM FINANSINTEKTER	24 041

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-123 816
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 165
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 744
SUM FINANSKOSTNADER	-184 725

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	44 778 579
Tillegg 2006-2007	289 890
Baldakiner	14 000
Møte og styrerom	89 523
SUM BYGNINGER	45 171 993

Tomten ble kjøpt i 2004 .

Gnr.210/bnr.1197

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning	
Tilgang 2013	26 427
Avskrevet tidligere	-12 040
Avskrevet i år	-1 762
	12 625
Parkeringsplasser	
Kostpris	35 000
Avskrevet tidligere	-22 711
Avskrevet i år	-1 750
	10 539
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 164

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 512**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 872 936
Egenkapital fra IN tidligere	14 740 883
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-6 699 538
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 914 281

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 BOLIGKREDIT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	362 088	
Nedbetalt i år	152 613	
		-1 085 299

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-1 581 036	
Nedbetalt tidligere	179 200	
Nedbetalt i år	76 227	
		-1 325 609

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2004	-28 606 670	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 851 251	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	450 567	
Nedbetalt tidligere, IN	14 740 883	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 563 969

OBOS (fhv. FOBBL)

Rente- og avdragsfritt frem til lån i Husbanken er nedbetalt i 2036

Opprinnelig 2005	-292 366	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-292 366

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 267 243**

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-22 385 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 385 800

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-1 974
Påløpte kostnader	-985
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 959

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 385 800
Pantelån	10 267 243
Påløpte avdrag	236 727
Beregnete IN-forpliktelse	8 041 345
TOTALT	40 931 115

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

Bygninger	45 171 993
Tomt	5 000 000
TOTALT	50 171 993



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962979. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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 **30.06. og 30.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017 Maling av bygningsmassen

Vask og maling av bygningsmassen utført av Malermester Geir Knædal AS.

2017 - 2017 Montering av vannstoppere

Montering av vannstoppere i alle leilighetene. Utført av Engelsviken Rør AS.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77.000,-, som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 77.000,-



Sak 5

Opptak av lån inntil kr 600.000,-, til utbedring gatelys, treverk/råteskader, takpapp. Samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har vurdert det som nødvendig vedlikehold å utbedre gatelys/kabler, treverk/råteskader, vurdering/repasjon takpapp, samt lekkasjeprosblematikk.

For å utføre nødvendige tiltak har styret anslått et behov på kr 600.000,-.

OBOS Banken har blitt forespurt, og gitt et indikativt tilbud på nytt lån inntil kr 600.000,-, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken, totalt kr 2.970.000,-.

Ved refinansiering vil alle lånene i OBOS Banken bli slått sammen til ett lån over 30 år. Det vil ikke være nødvendig med økning i felleskostnader/husleie, etter dagens rentenivå.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til opptak av nytt lån inntil kr 600.000,-, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken, totalt kr 2.970.000,-.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, og ett varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Per Edvardsen

Tone L. Segerblad

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Rolf S. Enger



Sak 7

Delegert med vara til OBOS Generalforsamling

Det skal velges delegert med vara til OBOS Generalforsamling for ett år. Ingen kandidat til vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Bjørn Henning Andersen







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.