



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		999 317	979 356
Sum inntekter		999 317	979 356
Kostnader			
Lønnskostnad		98 225	40 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		440 917	490 144
Sum kostnader		542 861	534 086
Driftsresultat		456 456	445 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		955	1 750
Sum finansinntekter		955	1 750
Annen finanskostnad		218 082	260 251
Sum finanskostnader		218 082	260 251
Netto finans		-217 127	-258 501
Ordinært resultat før skattekostnad		239 329	186 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 329	186 769
Årsresultat		239 329	186 769
Totalresultat		239 329	186 769
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 329	186 769
Sum overføringer og disponeringer		239 329	186 769



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		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 590	22 309
Sum varige driftsmidler		19 839 110	19 842 829
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 839 110	19 842 829
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 518	58 066
Sum fordringer		59 518	58 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 319	324 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 319	324 326
Sum omløpsmidler		397 836	382 393
SUM EIENDELER		20 236 946	20 225 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 653 776	4 414 447
Sum opptjent egenkapital		4 653 776	4 414 447
Sum egenkapital		4 655 176	4 415 847
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 127 035	9 322 465
Øvrig langsiktig gjeld		6 401 228	6 401 228
Sum annen langsiktig gjeld		15 528 263	15 723 693
Sum langsiktig gjeld		15 528 263	15 723 693
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		988	1 609
Leverandørgjeld		36 022	81 634
Skyldige offentlige avgifter		8 785	301
Annen kortsiktig gjeld		7 712	2 138
Sum kortsiktig gjeld		53 507	85 682
Sum gjeld		15 581 770	15 809 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 236 946	20 225 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 723018

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 941 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

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, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		999 317	979 356
Sum inntekter		999 317	979 356
Kostnader			
Lønnskostnad		98 225	40 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 719	3 719
Annen driftskostnad		440 917	490 144
Sum kostnader		542 861	534 086
Driftsresultat		456 456	445 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		955	1 750
Sum finansinntekter		955	1 750
Annen finanskostnad		218 082	260 251
Sum finanskostnader		218 082	260 251
Netto finans		-217 127	-258 501
Ordinært resultat før skattekostnad		239 329	186 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 329	186 769
Årsresultat		239 329	186 769
Totalresultat		239 329	186 769
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 329	186 769
Sum overføringer og disponeringer		239 329	186 769



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN BORETTSLAG

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		19 820 520	19 820 520
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 590	22 309
Sum varige driftsmidler		19 839 110	19 842 829

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		19 839 110	19 842 829
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		59 518	58 066
Sum fordringer		59 518	58 066

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 319	324 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 319	324 326

Sum omløpsmidler		397 836	382 393
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		20 236 946	20 225 222
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 653 776	4 414 447
Sum opptjent egenkapital	4 653 776	4 414 447
Sum egenkapital	4 655 176	4 415 847
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 127 035	9 322 465
Øvrig langsiktig gjeld	6 401 228	6 401 228
Sum annen langsiktig gjeld	15 528 263	15 723 693
Sum langsiktig gjeld	15 528 263	15 723 693
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	988	1 609
Leverandørgjeld	36 022	81 634
Skyldige offentlige avgifter	8 785	301
Annen kortsiktig gjeld	7 712	2 138
Sum kortsiktig gjeld	53 507	85 682
Sum gjeld	15 581 770	15 809 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 236 946	20 225 222



Organisasjonsnr: 987 941 774
STASJONSVEGEN 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

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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



Til andelseierne i Stasjonsvegen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 17. mars 2021 kl. 18:00 på Bønsen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stasjonsvegen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Stasjonsvegen Borettslag
avholdes onsdag 17 mars 2021 kl. 18:00 på Bønsen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Løten, 19.02.2021
Styret i Stasjonsvegen Borettslag

Frank Roger Sommerro /s/

Per Roar Grini /s/

Mary Synnøve Nilsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Roger Sommerro	Stasjonsvegen 24 C
Styremedlem	Per Roar Grini	Stasjonsvegen 26 B
Styremedlem	Mary Synnøve Nilsen	Stasjonsvegen 24 B
Varamedlem	Eva Andreassen	Stasjonsvegen 26 C
Varamedlem	Tor Ole Nygård	Stasjonsvegen 24 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Roger Sommerro Stasjonsvegen 24 C

Varadelegert

Arne Edgar Nilsen Stasjonsvegen 24 B

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

Generelle opplysninger om Stasjonsvegen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Stasjonsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987941774, og ligger i LØTEN kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
196 74

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Stasjonsvegen 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Stasjonsvegen Borettslag 24-26

Løten 25.1.2021

Styrets arbeid 2020

Styre har avholdt 4 styremøter i 2020.

Det er utført utvendig vedlikehold, vask og maling av bygningsmasse.

Gjenstående arbeid med maling fortsetter i sommer.

Styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 999 317,-..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 542 861.

Resultat

Årets resultat på kr 239 329,- 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 ikke blitt innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 344 329,- 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 30 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettet med kr 197 800,-

Energikostnader

Det er budsjettet med kr 10 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 34 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stasjonsvegen Borettslag.

Lån

Stasjonsvegen Borettslag har to lån i OBOS-banken.

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 budsjettet med kr 44 000,-

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stasjonsvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Stasjonsvegen Borettslag



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 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.

Hamar, 04. Mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



STASJONSVEGEN BORETTSLAG

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.	296 711	264 934	296 711	344 329
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	239 329	186 769	195 550	280 450
Tilbakeføring av avskrivning	13 3 719	3 719	4 000	4 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -195 430	-158 711	-172 000	-258 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	47 618	31 777	27 550	26 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	344 329	296 711	324 261	370 779
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	397 836	382 393		
Kortsiktig gjeld	-53 507	-85 682		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	344 329	296 711		



STASJONSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		337 061	356 370	367 152	324 276
Innkrevde felleskostnader	2	662 256	570 864	661 848	662 724
Andre inntekter		0	52 122	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		999 317	979 356	1 029 000	987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-80 225	-24 223	-24 550	-25 350
Styrehonorar	4	-18 000	-16 000	-18 000	-18 000
Avskrivninger	13	-3 719	-3 719	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 100	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-41 880	-40 740	-43 000	-44 000
Konsulenthonorar	6	-10 395	0	-12 000	-12 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-27 715	-60 776	-35 000	-30 000
Forsikringer		-32 019	-26 627	-32 000	-34 000
Kommunale avgifter	8	-175 801	-187 952	-194 600	-197 800
Energi/fyring		-5 555	-17 875	-25 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 758	-94 814	-100 000	-106 000
Andre driftskostnader	9	-37 393	-54 461	-41 000	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-542 861	-534 086	-536 450	-531 550
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		456 456	445 270	492 550	455 450
DRIFTSRESULTAT		456 456	445 270	492 550	455 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	955	1 750	0	0
Finanskostnader	11	-218 082	-260 251	-297 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-217 127	-258 501	-297 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		239 329	186 769	195 550	280 450
Overføringer:					
Til annen egenkapital		239 329	186 769		



STASJONSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 608 520	18 608 520
Tomt		1 212 000	1 212 000
Andre varige driftsmidler	13	18 590	22 309
SUM ANLEGGSMIDLER		19 839 110	19 842 829
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 518	55 958
Andre kortsiktige fordringer		0	2 108
Driftskonto OBOS-banken		140 406	131 582
Driftskonto OBOS-banken II		3 769	4 424
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 916	0
Sparekonto OBOS-banken		189 228	188 321
SUM OMLØPSMIDLER		397 836	382 393
SUM EIENDELER		20 236 946	20 225 222



11

Stasjonsvegen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	14	4 653 776	4 414 447
SUM EGENKAPITAL		4 655 176	4 415 847

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 127 035	9 322 465
Borettsinnskudd	16	6 401 228	6 401 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 528 263	15 723 693

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		36 023	81 634
Skyldige offentlige avgifter	17	8 785	301
Påløpte renter		988	1 609
Annen kortsiktig gjeld	18	7 712	2 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 507	85 682

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 236 946	20 225 222
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	32 051 288	32 051 288
Garantiansvar		0	0

Løten, 19.02.2021
Styret i Stasjonsvegen Borettslag

Frank Roger Sommerro /s/

Per Roar Grini /s/

Mary Synnøve Nilsen /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.

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	662 256
Kapitalkostnader (IN)	343 972
Reg. kapitalkostnader (IN)	-6 911
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-337 061
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	662 256

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-61 100
Påløpte feriepenger	-7 638
Fri bil, tlf etc.	-62
Naturalytelser speilkonto	8
Arbeidsgiveravgift	-12 239
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	805

SUM PERSONALKOSTNADER **-80 225**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 18 000,-
I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 1 786,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 395
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-10 395**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 168
Drift/vedlikehold VVS	-7 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 952
Egenandel forsikring	7 683

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-27 715**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 692
Vann- og avløpsavgift	-31 174
Avløpsavgift	-22 814
Feieavgift	-4 735
Renovasjonsavgift	-66 385

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-175 801**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 436
Lyspærer og sikringer	-946
Snørydding	-24 938
Kontor- og datarekvisita	-1 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 786
Porto	-224
Drivstoff biler, maskiner osv.	-198
Bilgodtgjørelse	-494
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 393

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	48
Renter av sparekonto i OBOS-banken	907
SUM FINANSINNEKTER	955

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-164 801
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 281
SUM FINANSKOSTNADER	-218 082

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	16 369 226
Tilgang 2017	2 239 294
SUM BYGNINGER	18 608 520

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.196/bnr.74

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg	
Kostpris 2006	74 375
Avskrevet tidligere	-52 066
Avskrevet i år	-3 719
	18 590

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 590
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 719
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 385 258
Egenkapital fra IN tidligere	3 780 000
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-511 482

SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 653 776
------------------------------	------------------

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-2 250 000

Nedbetalt i år

23 170

-2 226 830

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2009

-11 760

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

907 535

Nedbetalt tidligere, IN

172 260

Nedbetalt i år, IN

3 780 000

0

-6 900 205**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 127 035**

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-6 401 228

SUM BORETTSINNSKUDD**-6 401 228****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-4 916

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 869

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 785****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-7 638

Avregningskonto (IN)

-74

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-7 712**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 401 228
Pantelån	9 127 035
Bregnede IN-forpliktelse	3 268 518
TOTALT	18 796 781

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 608 520
Tomt	1 212 000
TOTALT	19 820 520

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655983. 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 **30.03 og 30.09** 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

2013 - 2013 Maling av fasader