



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 919 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

### 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, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		310 440	315 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>310 440</b>	<b>315 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		252 488	254 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 488</b>	<b>254 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57 952</b>	<b>61 257</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 341	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 341</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		21 885	27 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 885</b>	<b>27 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 544</b>	<b>-27 302</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 408	33 954
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>41 408</b>	<b>33 954</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 888 292	1 888 292
Sum varige driftsmidler		1 888 292	1 888 292
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 888 292	1 888 292
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 880	13 440
Sum fordringer		14 880	13 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		156 889	171 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 889	171 203
Sum omløpsmidler		171 769	184 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 061</b>	<b>2 072 935</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 308 346	1 266 938
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 308 346</b>	<b>1 266 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 309 146</b>	<b>1 267 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		587 805	634 587
Øvrig langsiktig gjeld		116 000	116 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>703 805</b>	<b>750 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>703 805</b>	<b>750 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 097	2 047
Leverandørgjeld		35 383	30 089
Annen kortsiktig gjeld		6 630	22 475
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 110</b>	<b>54 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>750 915</b>	<b>805 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 060 061</b>	<b>2 072 936</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 761751

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 919 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o Eiendomsforvaltning AS  
Olav Tryggvasons gate 40  
7011 TRONDHEIM

**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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

**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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 947 919 121  
BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		310 440	315 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>310 440</b>	<b>315 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		252 488	254 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>252 488</b>	<b>254 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57 952</b>	<b>61 257</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 341	85
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 341</b>	<b>85</b>
Annen finanskostnad		21 885	27 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 885</b>	<b>27 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 544</b>	<b>-27 302</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 408</b>	<b>33 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 408	33 954
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>41 408</b>	<b>33 954</b>



Organisasjonsnr: 947 919 121  
BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 888 292	1 888 292
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 888 292	1 888 292
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 880	13 440
Sum fordringer		14 880	13 440
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 889	171 203
Sum omløpsmidler		171 769	184 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 061</b>	<b>2 072 935</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 308 346	1 266 938



Sum opptjent egenkapital	1 308 346	1 266 938
Sum egenkapital	1 309 146	1 267 738
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	587 805	634 587
Øvrig langsiktig gjeld	116 000	116 000
Sum annen langsiktig gjeld	703 805	750 587
Sum langsiktig gjeld	703 805	750 587
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 097	2 047
Leverandørgjeld	35 383	30 089
Annen kortsiktig gjeld	6 630	22 475
Sum kortsiktig gjeld	47 110	54 611
Sum gjeld	750 915	805 198
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 060 061</b>	<b>2 072 936</b>



Organisasjonsnr: 947 919 121  
BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48

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 tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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



Innkalling  
Generalforsamling  
Torsdag 26. august. kl. 20.00

Dagsorden:

- 1) Konstituering
- 2) Årsrapport og regnskap for 2020
- 3) Saker til behandling:
  - a. Valg om gjennomføring av rehabilitering av borettslaget  
(fasade, tak, vinduer) – *se neste side for info*
  - b. Eventuelt valg av nytt styre/styremedlemmer
- 4) Avslutning/ordet er fritt

Generalforsamlingen vil finne sted i leiligheten til Kai Skyttå og Helene Heggheim i 3.etg.

Det er viktig at en representant per husstand møter, da vi skal ta stilling til økonomiske spørsmål for borettslaget. Hvis noen ikke kan møte fysisk, kan vi prøve å få til en digital løsning. Eventuelt kan du/dere gjerne komme med din/deres mening til meg før møtet.

Vel møtt!

Styret



## Bakgrunnsinfo/kommentarer angående spørsmål om rehabilitering

Etter befaring med byggteknisk rådgiver i OBOS er status følgende:

- Undertak har en lekkasje og taket begynner å bli over 30 år. Dette anbefaler rådgiver oss å bytte.
- Fasade på bak-, og fremside har begynt å sprekke opp mellom leilighetene, samt under karnappene. Her anbefaler rådgiver oss å utføre fasadearbeid, samt skifte bærestål, evt gjennomføre rustforebyggende tiltak der dette er mulig.
- Takrenner har skader som gjør at vann renner over fasaden. Disse anbefaler rådgiver oss å bytte.
- Vinduene er punkterte og har ikke blitt malt regelmessig. Dette mener rådgiveren er det minste problemet, men et eventuelt bytte av vinduer vil føre til bedre isolasjon og inneklime.

Vi må bestemme om vi kun vil gjøre det ytterst nødvendige, eller om vi også vil bytte vinduer. Vinduene må nok byttes om noen år uansett. Vedlikehold av allerede slitte og punkterte vindu vil ikke være bærekraftig i lengden.

Styret har diskutert og blitt enige om at hvis vi skal gjennomføre en grundig renovasjon, så trenger vi også en byggteknisk rådgiver som tar på seg ansvaret som byggherre for borettslaget.

Estimatet for hele jobben ligger på 5,5 millioner NOK. Dette vil øke felleskostnader pr enhet til 5 100 kr pr mnd, med nedbetalingstid på 40 år). Det er også mulig å velge en nedbetalingstid på 30 år - da blir summen på felleskostnadene 6 345 kr pr mnd.

Tenk dere godt om før generalforsamlingen, så finner vi en løsning på problemstillingene.

Hvis dere har spørsmål:

- Byggetekniske spørsmål; kontakt Petter Ødegård (OBOS Bygg) (22 86 83 24)
- Finansielle spørsmål; Stig Tore Vigdal (Borettslagsrådgiver i OBOS (22 89 62 81)

Dere kan også kontakte meg hvis dere har andre spørsmål om prosessen (41 14 60 95)

Mvh Kai Skyttä



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Ivar Skyttå	Klæbuveien 48
Styremedlem	Johanne Birkeland Abrahamsen	Klæbuveien 48
Styremedlem	Jan Olav Vold	Klæbuveien 48
Varamedlem	Ingunn Bratland Romuld	Klæbuveien 48
Varamedlem	Robert Vold	Klæbuveien 48

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 Borettslaget Klæbuveien 48

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Klæbuveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947919121, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Klæbuveien 48

Gårds- og bruksnummer :

405 28

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.

Borettslaget Klæbuveien 48 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 EIDE REVISJON AS.



## 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 310.440.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 252.488.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 41.408 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 124.659 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 15.950 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

#### 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Klæbuveien 48.

#### Lån

Borettslaget Klæbuveien 48 har lån i NORDEA.

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

#### 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.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Klæbuveien 48

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Klæbuveien 48 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 41 408. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 (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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 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 øvrige 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.

TRONDHEIM, 4. juni 2021  
Eide Revisjon AS



Harry Eide  
Statsautorisert revisor



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>130 033</b>	<b>136 313</b>	<b>130 033</b>	<b>124 659</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	41 408	33 954	0	60 432
Fradrag for avdrag på langs. lån	-46 782	-40 234	0	-43 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-5 374</b>	<b>-6 280</b>	<b>0</b>	<b>17 432</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>124 659</b>	<b>130 033</b>	<b>130 033</b>	<b>142 091</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	171 769	184 643
Kortsiktig gjeld	-47 110	-54 610
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>124 659</b>	<b>130 033</b>



**BORETTSLAGET KLÆBUVEIEN 48**  
**ORG.NR. 947 919 121, KUNDENR. 9253**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	310 440	310 440	0	367 000
Andre inntekter		0	5 088	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>310 440</b>	<b>315 528</b>	<b>0</b>	<b>367 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-1 050	-8 700	0	-8 700
Forretningsførerhonorar		-27 400	-27 983	0	-28 000
Konsulenthonorar	4	-630	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-5 814	-15 273	0	-15 950
Forsikringer		-39 563	-37 709	0	-40 900
Kommunale avgifter	6	-108 732	-96 280	0	-110 500
Energi/fyring		-9 433	-10 109	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 760	-53 760	0	-59 800
Andre driftskostnader	7	-2 106	-4 457	0	-1 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-252 488</b>	<b>-254 271</b>	<b>0</b>	<b>-280 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>57 952</b>	<b>61 257</b>	<b>0</b>	<b>86 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	5 341	85	0	0
Finanskostnader	9	-21 885	-27 387	0	-25 968
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 544</b>	<b>-27 302</b>	<b>0</b>	<b>-25 968</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>41 408</b>	<b>33 954</b>	<b>0</b>	<b>60 432</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		41 408			



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 888 292	1 888 292
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 888 292</b>	<b>1 888 292</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		14 880	13 440
Driftskonto OBOS-banken		51 140	0
Sparekonto OBOS-banken		104 059	0
Innestående i andre banker		1 690	171 203
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>171 769</b>	<b>184 643</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 060 061</b>	<b>2 072 935</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		1 308 346	1 266 938
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 309 146</b>	<b>1 267 738</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		587 805	634 587
Borettsinnskudd	11	116 000	116 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>703 805</b>	<b>750 587</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 630	0
Leverandørgjeld		35 383	30 089
Påløpte renter		1 354	2 047
Påløpte avdrag		3 743	0
Annen kortsiktig gjeld		0	22 475
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 110</b>	<b>54 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 060 061</b>	<b>2 072 935</b>
Pantstillelse	12	866 000	750 587
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.06.2021  
Styret i Borettslaget Klæbuveien 48

Kai Ivar Skyttä /s/

Johanne Birkeland Abrahamsen /s/

Jan Olav Vold /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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	310 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>310 440</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 050.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar. Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning. I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert. Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 8 750 i år, avsatt beløp var kr 7 700.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer OBOS	-630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-630</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 814
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 814</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 012
Vann- og avløpsavgift	-35 736
Feieavgift	-2 716
Renovasjonsavgift	-30 268
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-108 732</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-210
Bank- og kortgebyr	-1 896
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 106</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	47
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 171
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 341</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-21 885
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-21 885</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	939 753
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	135 375
Kostpris/bokført verdi 01.01. brannsikring	813 164
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 888 292</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.405/bnr.28

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

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-116 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-116 000</b>

**NOTE: 12****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	116 000
Pantelån	587 805
Påløpte avdrag	3 743
<b>TOTALT</b>	<b>707 548</b>

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

Bygninger	1 888 292
<b>TOTALT</b>	<b>1 888 292</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har e-post: [klaebuveien48@styrommet.no](mailto:klaebuveien48@styrommet.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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78971035. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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

### **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.

### **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.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.